## **BEGRÜNDUNG**

**ZUR** 

## 32. ÄNDERUNG

**DES** 

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**BESTEHEND AUS:** 

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II: UMWELTBERICHT

**DER** 

DER STADT NORTORF KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

## ZIELE, GRUNDLAGEN, UND INHALTE

TEIL I

**DER** 

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUR** 

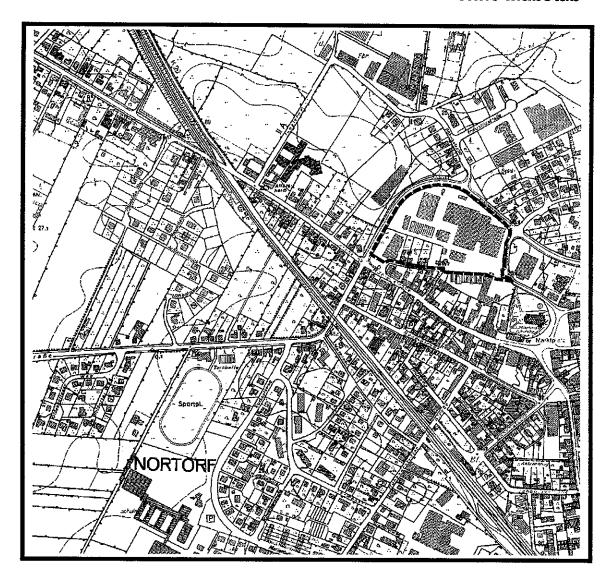
32. ÄNDERUNG

**DES** 

**FLÄCHENNUTZUNGSPLANES** 

**DER** 

STADT NORTORF KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



## **Stadt Nortorf** Kreis Rendsburg-Eckernförde Flächennutzungsplan 32. Änderung

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)

§4(1)

§4(2)

§3(2)

§4a(3)

§6













## Stand: 15.10.2012

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorgaben	1
<ol><li>Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung</li></ol>	
3. Allgemeines Planungsziel	1
4. Planungsziel im Sonstigen Sondergebiet	
<ol><li>Planungsziel in den Misch- und Wohngebieten.</li></ol>	4
6. Begleitende Untersuchungen	4
7. Verkehrserschließung	5
8. Ver- und Entsorgung	5

## 1. Planungsvorgaben

Für die Stadt Nortorf gilt der Flächennutzungsplan, der am 15.05.1973 vom Innenministerium genehmigt worden ist und zu dem in der Zwischenzeit 31 Änderungen erstellt worden sind. Das jetzige Plangebiet wird in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung als Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt. Nördlich und südlich des Änderungsbereiches weist die Flächennutzungsplanung Mischgebietsflächen, im Osten Gemeinbedarfsflächen und im Westen Grünflächen und allgemeine Wohngebietsbereiche aus.

Die Stadt Nortorf hat einen am 19.08.1999 festgestellten Landschaftsplan, der den Planbereich als Baugebiet darstellt. Landschaftspflegerische Überlegungen stehen dieser Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich daher nicht entgegen. Nähere Einzelheiten können dem zweiten Teil dieser Begründung entnommen werden.

Einen Bebauungsplan gibt es für den jetzigen Änderungsbereich der Flächennutzungsplanung noch nicht. Um die im Folgenden näher erläuterten Planungsziele kurzfristig baurechtlich umsetzen zu können, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 48 aufgestellt. Auf dessen Begründung kann zur Erläuterung detaillierter Einzelheiten der Planung verwiesen werden.

Das Sanierungsgebiet für die Innenstadt reicht bis südlich an das Plangebiet heran, aber nicht in den Geltungsbereich hinein.

## 2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich dieser 32. Änderung des Flächennutzungsplanes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Er lässt sich wie folgt beschreiben:

Jungfernstieg (L 49), Niedernstraße, Herbergstraße, einschließlich ihres privaten Teilstückes auf dem Flurstück 218/8.

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte von Nortorf westlich des Rathauses und nordwestlich der Kir-

che. Es wird von den Straßen Jungfernstieg, die die Landesstraße 49 ist, sowie der Niedernstraße und der Herbergstraße eingefasst. Auf dem größten, im Norden des Plangebietes liegenden Teilbereich befindet sich das Firmengrundstück der "OK Media Disk Service GmbH" mit der Zufahrt von der Niedernstraße her. Hier sind alte Betriebshallen vorhanden, die jetzt von der Firma OK Media Disk Service GmbH genutzt werden. Errichtet wurden die Hallen für die vorausgegangene Nutzung als Lederfabrik. Der nördliche Plangebietsteil stellt sich daher als typischer, fast vollständig versiegelter Gewerbebereich dar.

Der südwestliche Teilbereich ist durch typische innerörtliche Mischnutzung mit Wohnen und gewerblichen Nutzungsbereichen geprägt. Dabei umschließen die beiden gemischt genutzten Gebäude die in der Mitte liegenden Wohngebäude, in denen aber ebenfalls noch weitergehende Nutzungen z.B. in der Ausübung freier Berufe, untergebracht sind.

Die Struktur des Umgebungsbereiches sowie des südwestlichen Plangebietes stellt eine typisch kleinstädtische Mischung aus Wohnen, Gewerbe sowie Dienstleistungsbetrieben in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden dar.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 33.365 m², wobei 23.865 m² auf die Sondergebietsflächen, 5.430 m² auf die Wohngebietsflächen, 2.895 m² auf die westliche Mischgebietsfläche und 1.175 m² auf die östliche Mischgebietsfläche entfallen.

## 3. Allgemeines Planungsziel

Die auf dem nördlichen Plangebietsteil in den alten Gewerbehallen zurzeit tätige Firma aus der Medienbranche stellt den produzierenden Betrieb ein und verlässt die Räumlichkeiten, die auf den jetzigen Sondergebietsflächen liegen. Es wird daher städtebaulich notwendig, eine Nachnutzung für dieses Grundstück zu finden, das sozusagen als Beginn der Innenstadt angesprochen werden kann sowie zu Anfang des Fußgängerzonenbereiches liegt und von daher städtebaulich sehr prägend ist.

Als Eingangsbereich in die Innenstadt bietet das Plangelände zurzeit keinen städtebaulich erfreulichen Anblick bzw. eine für die Innenstadt positive Nutzung. Die Stadt Nortorf ist daher daran interessiert, die sich aus der teilweisen Firmenaufgabe ergebende Möglichkeit der städtebaulichen Neuordnung zu ergreifen und die Innenstadtplanung nach Nordwesten hin fortzusetzen.

Insgesamt soll in dem Bereich nach dem angekündigten Rückzug der Fa. OK Media Disk Service GmbH der Entstehung einer Gewerbebrache entgegengewirkt und der Bereich in Fortsetzung der In-

nenstadtplanung in Richtung Nordwesten als Eingangsbereich der Innenstadt städtebaulich aufgewertet bzw. neu geordnet werden.

Die Bauleitplanung soll eine Neuordnung und vor allen Dingen eine Funktionsertüchtigung dieses Teiles der Innenstadt durch eine Umwandlung der zurzeit nur gewerblich nutzbaren Baubereiche in Sonder-, Misch- und Wohngebietsbereiche ermöglichen. Die in den angrenzenden Bebauungsplänen vorgenommenen innerstädtischen Planungen werden damit aufgegriffen und fortgesetzt. Es ist städtebaulich wenig sinnvoll, Gewerbegebietsbereiche mitten im Bebauungszusammenhang auszuweisen. Zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ist es besser, diese Grundstücke einer typischen städtischen Mischnutzung zuzuführen.

Aus diesen städtebaulichen Überlegungen heraus wird nunmehr eine Umwandlung der zurzeit in der Flächennutzungsplanung ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen in Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandelszentrum und in Wohn- und Mischbauflächen vorgenommen. Durch den Bebauungsplan Nr. 48 werden diese städtebaulichen Vorgaben der Flächennutzungsplanänderung dann in verbindliches Baurecht umgesetzt. So entsteht ein innerstädtischer Raum, der den eigentlichen Innenstadtkern um Kirche und Rathaus stadtplanerisch ergänzt und wirtschaftsfördernd wirkt.

Durch die optimale Verkehrserschließung über die umgebenden Straßenzüge ist außerdem eine hochwertige Erschließung und schnelle Ableitung der anfallenden Verkehrsströme gegeben.

Auch die negativen immissionsschutztechnischen Auswirkungen der ursprünglich vorgesehenen Gewerbegebietsplanung im innerstädtischen Bereich können durch die Umwandlung in Sonder-, Wohnund Mischbauflächen positiv abgefedert werden, so dass für die vorhandene Wohnnutzung qualitätsvollere Umweltbedingungen geschaffen werden.

## 4. Planungsziel im Sonstigen Sondergebiet

Der nördliche Teilbereich der jetzigen Flächennutzungsplanänderung erhält als Nutzungsart eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelszentrum. Dadurch wird eine Auslagerung bzw. Verlegung zweier im Ort bereits vorhandener Lebensmitteleinrichtungen in diesen verkehrstechnisch sehr gut erreichbaren Teil der Innenstadt ermöglicht.

Auf der anderen Seite liegt das jetzige Planänderungsgebiet in unmittelbarer Erreichbarkeit zur Innenstadt.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am

04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (Reg.-Plan III). Die Stadt Nortorf ist als Unterzentrum regelmäßig für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet und muss für die Nahversorgung der umliegenden Gemeinden mit sorgen und eine Einzelhandelskapazität vorhalten, die über das rein örtliche Maß hinausgeht.

Der Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung liegt außerhalb der im Zentrenkonzept der Stadt Nortorf definierten Zentralen Versorgungsbereiche "Innenstadt" und "Itzehoer Straße/Ecke Timmasper Weg" und entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

Das vorhandene Einzelhandelsgutachten für die Stadt Nortorf wurde von der CIMA unter dem Datum vom 16.09.2009 um eine "Aktualisierung des Zentrenkonzeptes" erweitert. Außerdem hat die CIMA eine "Verträglichkeitsuntersuchung OK - Media -Areal" mit Datum vom 16.12.2010 erstellt, die unmittelbare Planungsgrundlage für diese Bauleitplanung ist. In dieser Verträglichkeitsstudie nimmt die CIMA unter Ziffer 5.3 eine "Wirkungsprognose des Vorhabens" vor (siehe Anlage) und kommt darin zu dem Ergebnis, dass die neuen Ansiedlungsvorhaben für Nortorf einen Verdrängungseffekt von deutlich über 20 % verursachen werden. Es besteht aber die Chance zur Stärkung des zentralen städtischen Versorgungsbereiches, so dass sich die Planungen aus diesem Grunde rechtfertigen und die hohen Verdrängungseffekte hingenommen werden können.

Die zur Kompensation der negativen Verdrängungseffekte und Wettbewerbschancen notwendigen Maßnahmen, die Absatz 3 des Fazits (siehe Anlage) aufgeführt werden, wie die formale und städtebauliche Einbeziehung des Planungsareals in die Innenstadt sowie die Erhaltung der Balance im zentralen Versorgungsbereich und dazu eine attraktive und Frequenz erzeugende Einzelhandelsnachnutzung der betroffenen Geschäftsimmobilie in der Innenstadt, wird die Stadt Nortorf durch städtebauliche Verträge mit den Nutzern oder neue Bauleitplanung rechtlich absichern. Die CIMA kommt in der Ziffer 6 der Verträglichkeitsstudie zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung unter dem Aspekt, die Nahversorgungs- und Zentrumsfunktion der Innenstadt auch zukünftig sicherzustellen, wirtschaftsund städtebauverträglich ist. Die Versorgungsfunktion umliegender Gemeinden wird durch das Vorhaben laut Einschätzung der CIMA ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

Außerdem hat die CIMA Beratung und Management GmbH hat mit Datum vom 10.03.2011 eine "Fort-

schreibung des Zentrenkonzeptes" vorgenommen, in der das jetzige Sondergebiet als "Ergänzungsbereich" in den "zentralen Versorgungsbereich Innenstadt" mit integriert wurde. (vergl. u.a. Karte auf Seite 6 des CIMA – Gutachtens)

Die Landesplanungsbehörde gibt dazu mit Erlass vom 02.03.2012 folgende Stellungnahme ab, die mit den Planungsabsichten der Stadt korrespondiert:

"Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 4 LEP 2010 ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die Verträglichkeitsuntersuchung "OK-Areal" der CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Versorgungsfunktion der umliegenden Gemeinden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden würde. Innerhalb der Stadt Nortorf werden dagegen abwägungsrelevante Verdrängungsquoten erwartet, die nur unter Heranziehung gewichtiger städtebaulicher Gründe und Gewährleistung bestimmter städtebaulicher Voraussetzungen noch als verträglich eingestuft werden.

Auch vor dem Hintergrund der durch den Gutachter in seiner Verträglichkeitsanalyse festgestellten abwägungsrelevanten Auswirkungen für die bestehenden Versorgungsbereiche der Stadt Nortorf wird die Eignung des Makrostandortes Nortorf als Standort für ein Nahversorgungszentrum - bestehend aus einem Verbrauchermarkt mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche, einem Lebensmitteldiscountmarkt mit bis zu 1.000 qm Verkaufsfläche und einem Drogeriemarkt mit bis zu 600 gm Verkaufsfläche -unter landesplanerischen Gesichtspunkten nicht in Frage gestellt. Die Stadt Nortorf steht im Rahmen ihrer Planungshoheit und -verantwortung primär in der Verantwortung ausgewogene und nachhaltige Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen zu schaffen. Dazu gehört auch die Entscheidung die Nahversorgung im Stadtgebiet im rechtlich zulässigen Rahmen und losgelöst von der Frage des Konkurrenzschutzes oder der Wettbewerbsregulierung neu zu strukturieren. Die Landesplanung teilt die Auffassung der CIMA, dass das Planvorhaben im Interesse der Gesamtentwicklung der Stadt Nortorf liegt, solange damit eine Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt verbunden ist. Der Gutachter sieht eine solche Stärkung nur im Zusammenhang mit der Nachnutzung des Altstandortes Edeka durch einen Magnetbetrieb und die Verbesserung der stadträumlichen und funktionalen Anbindung des OK-Media-Areals an den eigentlichen Zentralen Versorgungsbereich.

Die Landesplanung geht ebenso wie die CIMA davon aus, dass trotz der festgestellten abwägungsrelevanten Auswirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe des Nahversorgungszentrums Itzehoer Straße oder der wohnortnahen Solitärstandorte keine Funktionsverluste für das Nahversorgungszentrum oder die wohnortnahe Nahversorgung zu erwarten sind."

Die sich aus den Gutachten und Konzepten ergebenden städtebaulichen Maßnahmen werden, soweit das rechtlich möglich ist, als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 48 übernommen. Dazu gehören z.B. Regelungen über maximale Verkaufsflächengrößen und die Zulässigkeit von Randsortimenten und zusätzlichen Shops.

Die Verbesserung der stadträumlichen und funktionalen Anbindung des OK-Media-Areals an den eigentlichen Zentralen Versorgungsbereich erfolgt durch ein dazu erarbeitetes Gestaltungskonzept für die angrenzenden Freiflächen und Wegebeziehungen, auf dessen Ausführungen und Pläne, die Anlage zur Begründung geworden sind, verwiesen werden kann. (Landschaftsarchitekten Sven Andresen vom August 2012) Dadurch erfolgt, wie eingefordert, eine attraktive fußläufige Anbindung des neuen Standortes an die Nortorfer Innenstadt. Eine Isolierung des neuen Standortes kann damit abgewendet werden. Die Umsetzung dieses Gestaltungskonzeptes wird durch eine Verankerung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Alle Gutachten der CIMA und die anderweitigen Untersuchungen und Planungskonzepte können bei der Stadt Nortorf eingesehen oder per Mail als pdf-Datei angefordert werden.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Frischemarktes, dessen Verkaufsfläche durch den Bebauungsplan Nr. 48 auf 2.000 m² begrenzt werden wird. Der vorhandene Edeka Markt aus der Innenstadt soll hier hin verlagert werden, da er an seinem jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten vorfindet. Er ist unter wettbewerbstechnischen Gesichtspunkten zu klein und entspricht heutigen modernen Anforderungen an eine Einkaufseinrichtung nicht mehr. Nur durch eine Verlagerung des Marktes auf eine größere Grundstücksfläche kann eine zukunftsorientierte Neuerrichtung erfolgen.

Außerdem wird ein Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1000 m² hinzukommen, so dass ein modernes Lebensmitteleinkaufszentrum bestehend aus Frische- und Discountmarkt entsteht. Vorgesehen hierfür ist die Auslagerung des am nördlichen Rand der Innenstadt bereits vorhandenen Aldi - Marktes. Auch er ist für moderne Anforderungen zu klein und auf einem nicht ausreichend großen Grundstück angesiedelt, um Erweiterungen durchführen zu können.

Außerdem wird ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² hinzukommen.

Weil die durch die vorgesehenen Verkaufsflächen von max. 3.600 qm bedingten Geschossflächengrößen der Lebensmittelhandelseinrichtungen eine in Mischgebietsbereichen zulässige Größenordnung übersteigen, wird baurechtlich die Ausweisung von Sonstigen Sondergebietsflächen gemäß § 11 BauNVO notwendig.

## 5. Planungsziel in den Misch- und Wohngebieten

Der südwestliche Teilbereich mit der vorhandenen kleinstädtischen Mischnutzung wird entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort als Mischgebiet ausgewiesen. Dies gilt gleichermaßen für das östliche kleine Teilareal. Dadurch werden die dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die Ausübung freier Berufe bzw. Dienstleistungseinrichtungen abgesichert und ihr Ausbau ermöglicht. Die typische innerstädtische Mischnutzung kann damit erhalten bleiben und auch in Zukunft fortgesetzt werden. Die Umwandlung der ursprünglich hier ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in Mischgebietsbereiche kommt außerdem dem vorhandenen Wohnen entgegen, das in gewerblichen Bauflächen baurechtlich nicht zulässig wäre.

Auf dem Grundstück Herbergstraße 10 ist typische Mischnutzung angesiedelt, wie sie ideal in einem Mischgebiet untergebracht ist. Bei den Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um einen Getränkemarkt und einen Hörgeräteakustiker. Sie sind als Einzelhandelsnutzung in den Mischgebieten zugelassen, damit sie nicht nur auf den Bestandsschutz zurück fallen und da sie für die Innenstadt keine gravierenden Auswirkungen haben. Ein Getränkemarkt muss ohnehin gut mit Fahrzeugen erreichbar sein, was in der unmittelbaren Innenstadt nicht gegeben wäre. Und der Hörgeräteakustiker ist unmittelbar an den im Hause befindlichen Facharzt angekoppelt.

Alle anderen Einhandelsnutzungen sind auf Grund der Aussagen des Einzelhandelsgutachtens zur Stärkung der zentrenansässigen Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten ausgeschlossen worden.

Aus diesen Gründen kann es bei der Mischgebietsfestsetzung verbleiben, die dem Nutzungscharakter des gesamten Areals mehr gerecht wird und sich den innerstädtischen Planungen für kleinteilige Grundstücke anschließt. Die Ausweisung "Mischgebiet" ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich den vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen der Stadt Nortorf anpasst.

## 6. Planungsziel in den Misch- und Wohngebieten

Die zwischen den beiden Mischgebieten liegenden Flächen werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt und werden daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## 7. Begleitende Untersuchungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 werden mögliche Immissionsschutzprobleme bedingt durch das Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Straßenzügen, auf der Steliplatzanlage und im Anlieferungsbereich durch die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens sowie die verkehrstechnischen Belange durch die Ausarbeitung eines Verkehrsgutachtens abgearbeitet. Auf die dortigen Ausführungen kann verwiesen werden. Die begleitenden Untersuchungen können bei der Stadt Nortorf eingesehen oder als pdf-Datei zur Einsichtnahme per Mail angefordert werden.

Außerdem besteht eine Altlastenproblematik, da wegen der vorhergehenden Nutzung als Lederfabrik mit Altlasten auf dem nördlichen Grundstücksgelände zu rechnen war. Die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Rendsburg-Eckernförde hat dazu folgendes bekannt gegeben:

"Wie in den Unterlagen ausgeführt, befindet sich auf dem größten, im Norden des Plangebietes liegenden Teilbereich ein Teil des (ehemaligen) Firmengrundstücks der OK Media Disc Service GmbH. Dieses ist im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als altlastenrelevanter Standort erfasst. Das Grundstück wurde seit ca. 1951 zur Herstellung von Tonträgern genutzt (Schallplattenherstellung (BK 4)). Vorab befand sich auf einem Teil des Firmengrundstücks seit ca. 1866 eine Lederfabrik (BK 5). Die getroffene Aussage, dass die Betriebshallen, die sich auf dem Teil des Firmengrundstücks der OK Media, der im Plangebiet liegt, befinden, für die vorangegangene Nutzung als Lederfabrik errichtet wurden, ist nicht korrekt. Alle diese Hallen wurden im Zuge der Expansion der Teldec Schallplatten GmbH und später dann der OK Media Disc Service GmbH über die Jahre hinweg für die Tonträgerherstellung errichtet (Die ursprünglichen Gebäude der Lederfabrik befanden sich (wahrscheinlich ausschließlich) auf dem südlichen Teil des heutigen Betriebsgeländes der OK Media Disc Service GmbH, welches nicht im Plangebiet liegt. Ferner befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine weitere erfasste Altstandortverdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück, auf dem von ca. 1958 bis 1988 eine Spedition mit Betriebshof und Eigenbedarfstankstelle ansässig war (BK 4).

Die in Klammern gesetzten Zahlen geben Auskunft über die Einstufung der Gewerbe gemäß Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein in die Branchenklasse und eine damit verbundene Einschätzung ihres spezifischen Gefährdungspotenzials (1 = gering bis 5 = sehr hoch).

Für beide Standorte wurde bereits eine Bauaktenauswertung vorgenommen, sie wurden jedoch noch nicht abschließend erstbewertet. Wie in den Begründungen zu den o. g. Bauleitplänen ausgeführt, müssen Altlastenuntersuchungen erfolgen.

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung als Lederfabrik und Produktionsstätte für die Tonträgerherstellung sowie der konkret geplanten Neubebauung ist für das Betriebsgelände der OK Media Disc Service GmbH eine Gefährdungsabschätzung durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen durchzuführen. Sämtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorzunehmen."

Die UCL Umwelt Control Labor GmbH hat daher mit Datum vom 23.04.2012 eine "Detailuntersuchung im Bereich des B-Planes Nr. 48 ehem. TELDEC-Gelände in Nortorf" erarbeitet. Dabei wurde für einen Teil des Sondergebietes, der ehemaligen Galvanik, der Neutralisation und der ehemaligem Tankstelle, der entsprechend in der Planzeichnung kenntlich gemacht wurde, eine schädliche Grundwasserveränderung festgestellt. Der festgestellte Grundwasserschaden ist vor Ausführung von Baumaßnahmen zu sanieren. Die sich aus dieser Untersuchung ergebenden notwendigen Kennzeichnungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vorgenommen worden.

Auf weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht und die Detailuntersuchung verwiesen.

## 8. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Sonstigen Sondergebietsflächen erfolgt über Zufahrten von der Niedernstraße und vom Jungfernstieg. Es wird eine große gemeinsame Stellplatzfläche eingerichtet.

Die Anlieferung wird verbindlich ausschließlich nur über die vorhandene Zufahrt im Westen der Grundstücksflächen ebenfalls vom Jungfernstieg her erfolgen.

Im Rahmen einer "Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 48", erarbeitet von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner im Mai 2012 und Anlage zu dieser Begründung, wurde auch ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Landesstraße 49, den Jungfernstieg, aufgestellt und belegt. Für die Leistungsfähigkeit der geplanten Zufahrten sind keine baulichen Maßnahmen notwendig. Die Zufahrten werden im Bebauungsplan durch Unterbrechung des Grünstreifens, die nur an den ausgewiesenen Stellen erlaubt ist, dort festgelegt, wo sie verkehrstechnisch am leistungsfähigsten angelegt werden können. So ist die geplante mittlere Zufahrt im Norden des Geltungsbereiches mittig zwischen der Einmündung Fabrikstraße und Niedernstraße angeordnet worden, um eine klare und überschaubare Verkehrsabwicklung zu gewährleisten. Auf entsprechende Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 kann dazu ebenfalls wieder verwiesen werden. Alle genannten Gutachten können , wie bereits mehrfach erwähnt, im Übrigen bei der Stadt Nortorf eingesehen oder als pdf-Datei per Mail angefordert werden.

Die Erschließung der Wohn- und Mischgebietsbereiche erfolgt weiterhin, wie in der Örtlichkeit vorhanden, über die Herbergstraße.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die gesamten Grundstücke dieses Änderungsgebietes sind ordnungsgemäß an die vorhandenen Verund Entsorgungseinrichtungen der Stadt Nortorf angeschlossen. Nach Abriss der vorhandenen gewerblichen Hallen können die vorgesehenen neuen Gebäude problemlos an die vorhandenen Verund Entsorgungsstrukturen angeschlossen werden. Der Bauherr wird vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Verund Entsorgungsträgern führen.

An der vorhandenen Ver- und Entsorgungssituation für die Mischgebietsbereiche an der Herbergstraße sind keine Veränderungen notwendig. Eine Regenwasserversickerung ist notwendig.

## Seite 29 aus der Verträglichkeitsstudie der CIMA

Verträglichkeitsuntersuchung OK-Gelände 2010

## Fazit:

Durch das Ansiedlungsvorhaben auf dem OK-Gelände ist in der Stadt Nortorf ist mit Verdrängungseffekten von z.T. deutlich über 20 % zu rechnen. Dies betrifft im Bereich Lebensmittel vor allem die ansässigen Discounter (23,2 %), jedoch auch das Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße (15,2 %). Im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren sind die Anbieter innerhalb der Innenstadt am meisten gefährdet (34,5 %).

Der Erhalt der innenstädtischen Nahversorgung und die Chance zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs rechtfertigen u.E. jedoch diese hohen Verdrängungseffekte, da weder eine Gefährdung der Nahversorgung erfolgt noch negative städtebauliche Effekte durch Betriebsaufgaben innerhalb der Innenstadt zu erwarten sind.

Darüber hinaus muss jedoch unbedingt gewährleistet werden, dass das Planareal formal und städtebaulich Teil der Innenstadt wird und die Balance im zentralen Versorgungsbereich insgesamt erhalten bleibt. Dies ist nur denkbar, wenn eine attraktive und frequenzerzeugende Einzelhandelsnachnutzung der Immobilie Till sichergestellt wird.

Mit 1.000 und 2.000 qm entsprechen die geplanten Flächen den Mindestanforderungen an neue Märkte. Zusätzliche Erweiterungsflächen für Discounter und Vollsortimenter sollten wegen der hohen Umverteilungsquoten nicht genehmigt werden.

CIMA Beratung + Management GmbH 2010



Verträglichkeitsuntersuchung OK-Gelände 2010

## **ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE**

Φ

Die Stadt Nortorf hat sich entschlossen, die Nahversorgungs- und Zentrumsfunktion der Innenstadt auch zukünftig sicherzustellen, indem auf dem nördlichen Teil des OK-Media-Areals neue, moderne Nahversorgungsbetriebe
entstehen sollen. Der Discounter Aldi siedelt dabei von seinem bisherigen
Standort um, der Edeka-Vollsortimenter ersetzt den schließenden Edeka Till
in der Bahnhofstraße. Neu hinzukommen soll ein dm-Drogeriemarkt. Der
Planstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage zwischen Jungfernstieg, Niedernstraße und Herbergstraße in direkter Nähe zu den bestehenden Einkaufslagen der Innenstadt.

Bei der geplanten zusätzlichen Verkaufsfläche von 2.050 qm ist von einem Gesamtumsatz (brutto p.a.) von 8,6 Mio. € auszugehen. Die Versorgungsfunktion umliegender Gemeinden dürfte durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Im Einzugsgebiet außerhalb der Stadt Nortorf weist keine der untersuchten Gemeinden abwägungsrelevante Verdrängungsquoten auf. In Nortorf selbst werden allerdings Verdrängungsquoten erreicht, die nur unter Heranziehung gewichtiger städtebaulicher Gründe und Gewährleistung bestimmter städtebaulicher Voraussetzungen noch als verträglich eingestuft werden können. Der planerische Wille der Stadt Nortorf, Ersatz für den in naher Zukunft schließenden Lebensmittelmarkt der Innenstadt zu schaffen und dabei gleichzeitig eine zentral gelegene Gewerbebrache einer neuen Nutzung zuzutühren, ist aus Sicht der CIMA zu begrüßen. Die damit einhergehende Chance, die Versorgungsfunktion der innenstadt nicht nur zu sichern, sondern sogar zusätzlich zu stärken, ist für uns eine hinreichende städtebauliche Begründung dafür, auch Umverteilungsquoten in Kauf zu nehmen, die üblicherweise als unverträglich einzuschätzen wären.

CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Es ist jedoch sicherzustellen, dass dadurch keine Gefährdung der Nahversorgung erfolgt und keine negativen städtebaulichen Effekte durch Betriebsaufgaben innerhalb der Innenstadt zu erwarten sind. Im Bereich Lebensmittel / Reformwaren entsteht durch das Planvorhaben in Nortorf eine Verdrängungsquote von 19, 7 %, im sonstigen Stadtgebiet außerhalb der Innenstadt sind es sogar 23, 2 %. Da dadurch jedoch weder eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche noch eine Gefährdung der wohnortnahen Nahversorgung zu erwarten ist, sehen wir in dieser Branche dennoch eine Verträglichkeit gewährleistet.

Die Verdrängungsquoten in den Warengruppen Drogerie- und Parfümeriewaren sowie im übrigen periodischen Bedarfsbereich liegen ebenfalls klar im abwägungsrelevanten Bereich. Insbesondere in der Innenstadt, wird bei den Drogerie- und Parfümeriewaren mit 34,5% ein Wert erreicht, der üblicherweise als nicht verträglich angesehen wird. Nach eingehender Prüfung können wir aus den Umverteilungen jedoch weder ein Verlust der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs im Bereich Drogeriewaren ableiten, da das Weiterbestehen des Sortiments in jedem Fall gesichert ist, noch die Schädigung vorhandener Magnetbetriebe. Rossmann als zentral gelegener Frequenzbringer wäre u.E. nicht gefährdet. Darüber hinaus würde der Drogerieanbieter dm würde aufgrund seines attraktiven Angebots einen Gewinn für die Stadt Nortorf darstellen.

In den aperiodischen Randsortimenten liegen die Umverteilungsquoten größtenteils deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Grenze. Negative städtebauliche Effekte sind hier nicht zu erwarten. Außerdem setzen wir als unerlässliche Bedingung voraus, dass die Stadt Nortorf in Zusammenarbeit mit Immobilienbesitzern und Projektentwicklern die notwendigen Maßnahmen ergreift, nicht nur die dargestellten Anbindungsmaßnahmen zu realisieren, sondern auch die Einzelhandelsfolgenutzung für die Immobilie Edeka Till der in geeigneter Weise sicherzustellen.

걸

## Seite 33 aus der Verträglichkeitsstudie der CIMA

Verträglichkeitsuntersuchung OK-Gelände 2010

## Fazit:

Das Vorhaben führt aus gutachterlicher Sicht zu vergleichsweise hohen und damit problematischen Verdrängungseffekten im vorhandenen Bestand. Nach Abwägung der Chancen und Risiken des Vorhabens kommt die CIMA jedoch zu dem Schluss, dass es im Interesse der Gesamtentwicklung der Stadt Nortorf liegt, das Vorhaben mit den geprüften Verkaufsflächen – jedoch ohne Erweiterungsoptionen – zu realisieren. Solange die Neuansiedlung insgesamt eine Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt darstellt und keine Funktionsverluste für das Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße oder die wohnortnahe Nahversorgung zu erwarten sind, ist aus Sicht der CIMA eine Schwächung einzelner Betriebe und Standorte hinnehmbar.

Eine Stärkung der Innenstadt als Ganzes kann allerdings nur erreicht werden, wenn zum einen die Nachnutzung der Altimmobilie Till durch einen neuen Magnetbetrieb und zum anderen die stadträumliche und funktionale Anbindung des OK-Media-Areals an die übrigen Einkaufslagen des zentralen Versorgungsbereichs sichergestellt ist.

Ohne diese beiden Maßnahmen kann keine verträgliche Entwicklung gewährleistet werden.

Auch das Zentrenkonzept muss überarbeitet werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollte außerdem sichergestellt werden, dass in der Altimmobilie des Discounters Aldi keine Nachnutzung mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel erfolgt.

CIMA Beratung + Management GmbH 2010

## **UMWELTBERICHT**

TEIL II

**DER** 

**BEGRÜNDUNG** 

**ZUR** 

**SATZUNG ÜBER DEN** 

**BEBAUUNGSPLAN NR. 48** 

"BEREICH JUNGFERNSTIEG / NIEDERNSTRASSE UND HERBERGSTRASSE"

**SOWIE AUFGRUND PARALLELVERFAHREN** 

**ZUR** 

32. ÄNDERUNG

**DES** 

**FLÄCHENNUTZUNGSPLANES** 

**DER** 

STADT NORTORF
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

## Inhaltsverzeichnis

## Teil II - Umweltbericht

Stand: 18.12.2012

1	<u>Anlas</u>	s und Aufgabenstellung	2
<u>2</u>	Anlas Einlei	tung	2
	2.1	s und Aufgabenstellung tung Inhalte und Ziele des Bauleitplanes Projektwirkungen	2
	2.2	1 10 0 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	
	2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
	2.4	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
		2.4.1 Fachgesetze	6
		2.4.2 Fachpläne / Raumplanung / Bauleitplanung / Landschaftsplanung / Örtliche Ziele	6
3	Ermitt	teln, Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen	8
_	3.1	Schutzgut Boden	8
		3.1.1 Schädliche Bodenveränderungen – Altlastensituation	9
	3.2	Auswirkungen auf Wasser	
	3.3	Auswirkungen auf das Klima	11
	3.4	Auswirkungen auf die Luft	
	3.4	Auswirkungen auf die Luft	
	3.5	Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	
	<b>V.V</b>	3.5.1 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft incl. Biotopverbund	12
		3.5.2 Artenschutz	. I J 1 A
		3.5.3 Allgemeiner Arten- und Biotopschutz und untergesetzliche Regelungen	14 45
	3.6	Auswirkungen auf die Landschaft	10
	3.7	Auswirkungen auf das Netz ,Natura 2000'	. 10 77
	3.8	Auswirkungen auf den Menschen	
	5.0	3.8.1 Schutzgut Mensch - Lärm	
	3.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Nutzungen	19
	3.10	Moshachairkungan	20
	3.11	Wechselwirkungen Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	21
	3.11		
	2 40	Abwasser	
	3.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
	3.13	Eingriffsregelung	22
		3.13.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf	
		3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf gem. ISH/MUNFSH	
		3.13.2.1 Boden	
		3.13.2.2 Wasser	
		3.13.2.3 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	25
		3.13.2.4 Landschaftsbestandsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	z 25
		3.13.2.5 Landschaftsbild	
		3.13.2.6 Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion	
		3.13.2.6 Klima / Luft	
		3.13.2.7 Zusammenfassung Kompensationsbedarf	
		3.13.3Ausgleichsmaßnahmen	
			26
		3.13.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen	.26
<u>4</u>	Ergär	nzende Angaben	28
	4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der	
		Umweltprüfung	.28
	4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	.28
	4.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	.28
	4.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	.29
Qu	<u>iellenv</u>	erzeichnis	30

Anlage: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 48 - Plandarstellung Bestand und Bewertung (Biotoptypenkartierung) im Maßstab 1:1.000.

## 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

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 Abs. 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 Abs. 4 und § 2a BauGB.

## 2 EINLEITUNG

## 2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Lage des Planungsgebietes mit seinem Umfeld ergibt sich auch aus dem Deckblatt zur Begründung.

Der Geltungsbereich besteht aus dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma OK-Media sowie überwiegend gewerblich und wohnbaulich genutzten Bereichen entlang der Herbergstraße - vgl. folgende Fotos:

Foto: Firmengelände OK-Media:

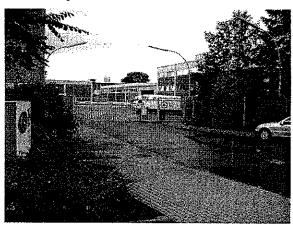


Foto: Gewerbliche Nutzung Herbergstraße 10 (Ecke Jungfernstieg):



Foto: Wohnnutzung Herbergstraße 6 bis 8:



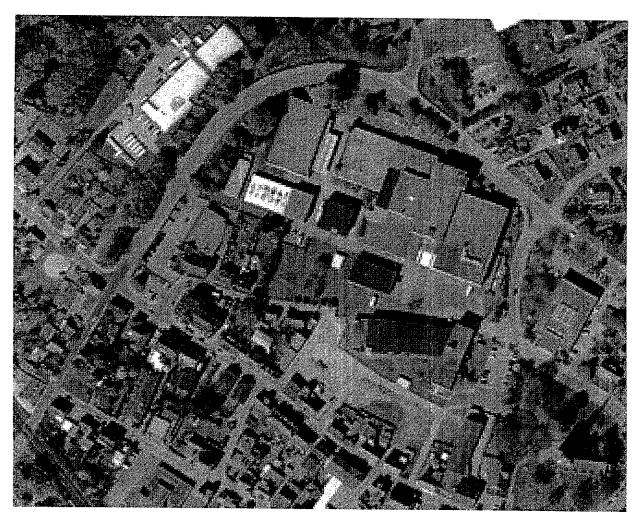
Einen Eindruck von dem Geltungsbereich vermittelt ein Luftbild auf der folgenden Seite.

Der Geltungsbereiches ist durch einen hohen Anteil baulicher Anlagen geprägt (Hochbauten und befestigten Flächen), die insbesondere gegenüber der L 49 (Jungfernstieg) von vegetationsbestimmten Siedlungsbiotopen umgeben sind (überwiegend Rasenflächen mit untergeordnet Bäumen, Ziergebüsch bzw. Siedlungsgehölzen, Zierbeetflächen sowie punktuell Brachflächen).

Für den Geltungsbereich wurde auf Grundlage einer Vermessung eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem gesonderten Plan dargestellt sind (vgl. Anlage zum Umweltbericht).

Wesentliches Planungsziel ist die erforderliche städtebauliche Neuordnung des Firmengeländes aufgrund der Nutzungsaufgabe (vgl. näher dazu Kapitel 3 in Teil 1 der Begründung).

## Abbildung: Luftbild vom Geltungsbereich



## Flächenangaben

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca.

3,3 ha, die sich wie folgt näher aufteilt:

Mischgebiet 5.110 m<sup>2</sup> Sondergebiet 18.685 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet 4.190 m<sup>2</sup> Private Grünflächen 4.635 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen 745 m<sup>2</sup> SUMME 33.365 m<sup>2</sup>

Art und geplantes Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

**Mischgebiet** 

Grundflächenzahl (GRZ):

0,5 bzw. 0,6 bzw.

83 m<sup>2</sup>

Geschossflächenzahl

(GFZ):

Überschreitungsregelung:

in Baufeld 6 + 7

Grundstücksgröße:

Wohnungsanzahl:

Bauweise:

Abweichende (Grenz-

bebauung) bzw. Offe-

ne Bauweise

Gebäudehöhe:

ohne Regelung bzw.

Firsthöhe max. 41,2 m

üNN

Zahl d. Vollgeschosse:

max. 2 bzw. 2 bis 3

**Allgemeines Wohngebiet** 

Grundflächenzahl (GRZ):

0,4

Geschossflächenzahl

(GFZ):

Überschreitungsregelung:

Grundstücksgröße:

Wohnungsanzahl:

Bauweise:

Abweichende Bauweise, (Grenzbebauung)

Gebäudehöhe:

Zahl d. Vollgeschosse:

max. 2

Sondergebiet Einzelhandelszentrum

Grundflächenzahl (GRZ):

5:600 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche:

max. 3.600 m<sup>2</sup>

Geschossflächenzahl

(GFZ):

Überschreitungsregelung:

max. 0,9

Grundstücksgröße:

Wohnungsanzahi:

Bauweise:

Abweichende Bauweise (Gebäude über

50 m zulässig)

Gebäudehöhe:

Firsthöhe max. 37,0 m

üNN

Zahl d. Vollgeschosse:

max. 1

## 2.2 Projektwirkungen

Die sich aus der Bauleitplanung ergebenden und in dem Umweltbericht berücksichtigten Projektwirkungen sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Projekt- wirkungen	Bewertung / Kurzbeschreibung
Nutzungs- wandel	In erster Linie kommt es zu einer Umwandlung von einer gewerblich genutzten Fläche in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (untergeordnet auch Umwandlung in Mischgebietsnutzung und private Grünflächen).
	Darüber hinaus werden vorhandene Allgemeine Wohn- und Mischgebietsnutzung planungsrechtlich abgesichert sowie die Entwicklung von allgemeiner Wohngebietsnutzung auf derzeitigen Brachflächen planungsrechtlich vorbereitet.
Bodenver- siegelungen	Gegenüber der derzeitigen Situation kommt es trotz Rückbaumaßnahmen im Bereich der derzeit gewerblich genutzten Flächen in der Summe zu einer Zunahme von Bodenversieglungen.
Bauliche Anlagen	Gegenüber der derzeitigen Situation ist mit der Errichtung von umfangreichen baulichen Anlagen zu rechnen.
Visuelle Wirkungen	Gegenüber der derzeitigen Situation ist in weiten Teilen des Geltungsbereiches mit visuellen Auswirkungen und einer visuellen Neuordnung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.
Stoffliche Austräge (Abwasser)	Im Zusammenhang mit den zusätzlichen Bodenversiegelungen ist mit einem erhöhten Anfall von Nieder- schlagswasser zu rechnen. Aufgrund der Änderung der Nutzung können sich grundsätzlich Änderungen hinsichtlich der qualitativen Bewertung des Abwassers ergeben.
Biotop(typen)- beseitigung	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen und tatsächlichen Situation kommt es insbesondere zu einem Verlust von Brachflächen, Einzelbäumen sowie generell Siedlungsbiotoptypen.
induzierter Neuverkehr	Aufgrund des Nutzungswandels zum Sondergebiet ist grundsätzlich mit einem erhöhten induzierten Verkehr zu rechnen.
Schall- emissionen	Gegenüber der derzeitigen Situation ist aufgrund des Nutzungswandels zum Sondergebiet grundsätzlich mit erhöhten Schallemissionen zu rechnen.
Stördichte	Gegenüber der derzeitigen Situation ist mit Ausnahme der voraussichtlichen Beseitigung von Brachflächen mit keiner erheblich veränderten Stördichte zu rechnen.
Licht- emissionen	Gegenüber der derzeitigen Situation ist mit keinen erheblich veränderten Lichtemissionen zu rechnen.
Aufschüttungen / Abgrabungen	Mit Ausnahme von sog. Baugruben ist insbesondere aufgrund des weitgehend ebenen Geländereliefs mit keinen umfangreichen Abgrabungen und Aufschüttungen erkennbar zu rechnen.
Grundwasser- standsänderungen	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar bzw. erscheinen nicht planungsrelevant auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung -
Geruchs- emissionen	S.O.
Stoffliche Austräge (Stoffliche Emissi- onen, Staub)	
Strahlung	s.o.
Ressourcen- verbrauch	S.O.
Stoffliche Austrä- ge (Abfälle)	S.O.
Erschütterungen	S.O.
sonstige Projekt- wirkungen	\$.Q.

## 2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist die erforderliche städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches. Hinsichtlich der Zielsetzung wird hier auf Kapitel 2.1 des Umweltberichtes verwiesen. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die vorgesehenen Nutzungen und grundsätzlichen Ziele bzw. den Geltungsbereich wurden daher nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen erscheinen aufgrund der Zielsetzung auch nicht erforderlich.

## 2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

## 2.4.1 Fachgesetze

Eine Darstellung der gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes erfolgt in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern.

## 2.4.2 Fachpläne / Raumplanung / Bauleitplanung / Landschaftsplanung / Örtliche Ziele

## Landschaftsprogramm

Aus dem Landschaftsprogramm (LRP, Stand 12/1998) sind insbesondere aufgrund der Maßstabsebene keine über den Landschaftsrahmenplan hinausgehenden planungsrelevanten Zielvorgaben erkennbar.

## Landschaftsrahmenplan

Planungsrelevante Zielsetzungen auf Ebene des Landschaftsrahmenplans (LRP, Stand Februar 2000) sind nicht erkennbar.

## Landschaftsplan

Zu den gem. Darstellung Landschaftsplan umweltrelevanten örtlichen Zielsetzungen für den Geltungsbereich gehören (vgl. Abbildung auf nächster Seite):

- der Erhalt einer Brachfläche an der Herbergstraße (Biotop Nr. 6 der Stadtbiotopkartierung im Bereich des Flurstückes 13/6 – derzeitige Nutzung überwiegend artenarme Rasenfläche),
- der Erhalt der Gehölzstrukturen entlang der L 49 auf dem Gelände der ehemaligen OK-Media sowie
- die Entwicklung einer Grünverbindung über das Gelände der ehemaligen OK-Media zwischen Innenstadt (Kirchplatz) und dem Parkgelände zwischen Großer Mühlenstraße und Fabrikstraße.

## Grünordnungsplan

Für den Geltungsbereich existiert kein Grünordnungsplan.

## Landesentwicklungsplan

Aus dem Landesentwicklungsplan (2010) sind insbe-

sondere aufgrund der Maßstabsebene keine über den Regionalplan hinausgehenden planungsrelevanten Zielvorgaben erkennbar.

## Regionalplan

Gem. Regionalplan (Planungsraum III, Stand 2000) gehört der Geltungsbereich zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes (Unterzentrums) Nortorf. Konkrete umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht erkennbar:

## <u>Flächennutzungsplan</u>

Das jetzige Plangebiet wird in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung als Gewerbegebiet dargestellt.

Konkrete umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht erkennbar.

## <u>Bebauungspläne</u>

Für den Geltungsbereich existieren keine Bebauungspläne.

## Örtliche Ziele

Die Stadt Nortorf hat eine Baumschutzsatzung. Entsprechend geschützte Bäume sind nicht betroffen.

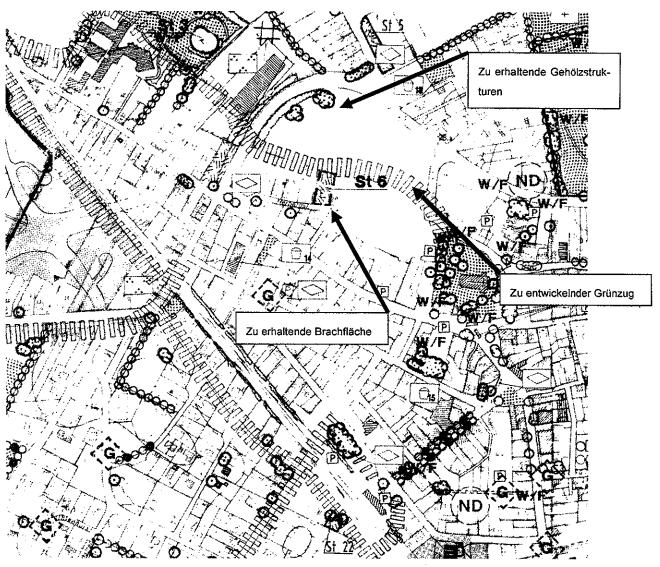


Abbildung: Teilausschnitt Landschaftsplan Nortorf

## ERMITTELN, BESCHREIBEN UND BEWERTEN DER UMWELTAUSWIRKUNGEN Schutzgut Boden ა ა. 1.

Bestand	Grundlagen (vgl. Kaptel 4.))	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnistücken	Ziele des Umweltschutzes Vgt. auch Kaptini 2.4	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Auf Grund von Bautätigkeiten sowie erfahrungsgemäß Bodenumlagerungen handelt es sich im Geltungsbereich weitgehend um anthropogen entwickelte Böden mit einem insgesamt bereits sehr hohen Versiegelungsgrad. Gemäß Darstellung Landschaftsplan handelt es sich bei dem geologischen Ausgangsmaterial der Bodenbildung um FilleSerden über Geschiebelehm und Geschiebemergel. Die anstehenden Böden werden nach dem derzeiti. Die Böden werden nach dem Naturschutz bewertet. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 27 m üNN an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und ca. 29 m üNN an der Niedenstraße am Rathaus (= leicht westexponiert). Das Gelände ist weitgehend eben mit leidglich Keinflächigen Böschungsbereichen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsfißschen, wird auf Kapitel 3.1.1 Schädliche Bodenveränderungen - Attlastensituatien on verwiesen.	UCL. 2017 UCL. 2012 GSP 2008 (Biotoptypen-kartierung) Landschaftsplan Landwirtschafts- und Umwultatias SH. (www.umwelidaten.landsh.) deratias)	<b>;</b>	wit Grund und Boden soil sparsam um- gegangen werden, dabei sind [] Boden- versiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken' (§ta Abs. 2 BauGB, vgl. auch § 1 LBodSchG) Zur Verningeuung der zusätzlichen han- spruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen [sind] die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedemutzbarmechung von Flä- chen Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen' (§ta Abs. 2 BauGB) Böden sind "so zu erhalten, dass sie Ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen kön- nen; nicht zumutbar ist, der natürlichen Kön- nicht zumutbar ist, der natürlichen Fur- wicklung zu überlassen. (§ 1 Abs. 3) Nr. 2 BNatSchG, vgl. auch § 1 LBodSchG bzw. BBodSchG) "Im Bebauungsplan sollen [] Flächen (geleemzeichnet werden), deren Böden erheblich mit umweligefährdenden Böden gendenigen. Bräf-, Maßnahme- und Vorsor- gewerte gem. BBodSchV Anderung baulichen Anlägen sowie bei Anderung baulichen Anlägen sowie bei	Es sind keine wesent-lichen Veränderungen zu erwarten.	Zukünftig ist im Geltungsbereich mit einer Zunahme der Bodenversiege- Iungen zu rechnen. Hierdurch erge- ben sich zusammenfassend erhebli- che negative Auswirkungen auf das Schutzut Boden im Sinne der Ein- griffsregelung (vgl. hierzu auch Kapi- tel 3.13.2.1). Durch die Innenentwicklung und die  Umutzung bzw. planungsrechtliche  Absicherung der bestehenden Sied- tungsflächen sowie den damit ver- bundenen Beitrag zur einer grund- sätzlich flächensparsamen Sied- lungsentwicklung ergeben sich erheb- liche positive Auswirkungen auf das  Schutzgut Boden.	Grunds des Balandeto     Festset hohen zwecks Siedlung gleichze Versieg auf das Maß. (in Abs. 1 (in Abs. 1)     Der Sch deutsar kleinräu Bodenit Geltung nicht er über bzw. 20     Kennze deren unwaht belastet belastet belastet belastet belastet zitter 3
		•	wesennicinen anueren veranderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schült- zen' (§ 202 BauGB).			

## 3.1.1 Schädliche Bodenveränderungen – Altlastensituation

## Orientierende Untersuchung

Mit der orientierenden Untersuchung (UCL 2011) wurde der aufgrund der Vornutzung auf dem Gelände OK-Media für einige Standorte ausgesprochene Kontaminationsverdacht für Teilbereiche bestätigt. Gem. UCL (2012, S. 54) wurde "empfohlen, für die abschließende Gefährdungsabschätzung, insbesondere auch zur Feststellung von Menge und räumlicher Verteilung der Schadstoffe, ihrer mobilien oder mobilisierbaren Anteile sowie ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten in Boden, Gewässer und Luft eine Detailuntersuchung nach § 2 BBodSchV vorzunehmen".

## Detailuntersuchung

Basierend auf den Ergebnissen der o.g. orientierenden Untersuchung (= OU bzw. [1]) wurden die hier mehr oder minder auffälligen Standorte entsprechend der in UCL (2011) ausgesprochenen Empfehlungen weiterführend untersucht und bewertet. Hierbei kommt es zu folgendem Ergebnis (UCL 2012, S. 36f):

"Da entsprechend der OU eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch bei der aktuellen wie auch geplanten Nutzung ausgeschlossen werden konnte und auch eine Schadstoffausbreitung über die Bodenluft nicht erkennbar war, beschränkten sich die aktuellen Untersuchungen vornehmlich auf das Schutzgut Grundwasser.

Durch die vorliegende DU [Detailuntersuchung – Anm. der Verf.] konnte der Kontaminationsverdacht für die Standorte der ehemaligen Versuchsgalvanik, der Energiezentrale und dem ehemaligen Heizöltank ausgeräumt werden, so dass hier nach dem derzeitigen Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Bestätigt wurde hingegen eine schädliche Grundwasserveränderung für den Bereich der ehemaligen Galvanik, der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle und der Neutralisation. Während die in [1] detektierten erhöhten Schwermetallgehalte im Grundwasser durch die aktuellen Untersuchungen nur punktuell und in geringen Erhöhungen gegenüber dem GfS festgestellt wurden und dementsprechend von eher untergeordneter Bedeutung sind, konnten die bereits in [1] festgestellten Grundwasserkontaminationen durch die Stoffgruppen der LCKW und der Aromatischen Kohlenwasserstoffe bestätigt und in ihrer räumlichen Ausdehnung und ihrem Schadstoffinventar weitestgehend erfasst werden.

Hiemach befindet sich die Grundwasserkontamination innerhalb des B-Plan-Gebietes auf einer Fläche von ca. 2.500 m mit einem Schadensschwerpunkt, der sich etwa im Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle befindet. An diesem Schwerpunkt wurden sowohl die höchste Konzentration an LCKW wie auch die an Aromatischen Kohlenwasserstoffen ermittelt, wobei der Aromatenschaden sich als vergleichsweise kleinräumige (ca. 200 m.) Grundwasserbelastung innerhalb des LCKW-Schadens darstellt.

Die Schadstoffausbreitung der LCKW erfolgt entsprechend der Grundwasserfließrichtung in nordwestliche Richtung über die Grenzen des B-Plans hinaus. Für die nordwestliche Grundstückbegrenzung wurde im Übergang zu den öffentlichen Verkehrsflächen überschlägig eine Schadstofffracht von 861 g/a LCKW ermittelt.

Ob und inwieweit weiterführende Maßnahmen z. B. zur Sicherung oder Sanierung des Grundwasserschadens als notwendig zu erachten sind, sollte mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Rendsburg-Eckemförde abgestimmt werden.

Aus gutachterlicher Sicht wäre z. B. eine hydraulische Fassung des "Hot Spots" im Bereich der GWM 12 denkbar. Zur Erfassung der hydraulischen Daten und zur Dokumentation der zeitlichen Entwicklung des Schadstoffverlaufes könnte an zunächst einem einzurichtenden Sanierungsbrunnen ein Pumpversuch mit regelmäßiger analytischer Kontrolle von Grundwasserproben durchgeführt werden. Hierbei ist zu beachten, dass das geförderte Grundwasser vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz abzureinigen ist (z.B. über Aktivkohle).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus dem Pumpversuch könnte im Anschluss die weitere Vorgehensweise festgelegt werden."

## onstides

Gemäß Stellungnahme der UBB v. 07.12.2012 wurde der gem. Detailuntersuchung "vorgeschlagene Pumpversuch [...] zwischenzeitlich durchgeführt. Derzeit wird von der UCL. Umwelt Control Labor GmbH in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckemförde ein Sanierungskonzept erarbeites

## Zusammenfassend ist festzustellen:

Wie in den Planunterlagen aufgeführt, ist der festgestellte Grundwasserschaden zu sanieren. Zudem muss der Rückbau/Abbruch der Gebäude, der befestigten Flächen, der unterirdischen Leitungen, Tanks etc. auf dem OK-Media-Gelände unter gutachterlicher Begleitung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises erfolgen."

## 3.2 Auswirkungen auf Wasser

planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungs- maßnahmen im Bauleitplan	vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Boden- versiegelung in Kapitel 3.1)      vgl. generell Maßnahmen zum Aspekt Sachgerech- ter Umgang mit Abwäs- sem in Kapitel 3.11.
Prognose + Bewertung bei Durchführung	Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Bodenversiegelungen ist zukürftig mit einem erfötten Afall von Niederschlagswasser zu rechnen (vgl. hierzu auch Kapltel 3.11 und 3.13).  Das zukünftig im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist gegenüber der bisherigen Situation hinsichtlich des Gehaltes on hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstöffen als problematischer zu bewerten (Stellplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel). Erhebliche Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Behandlung jedoch grundsätzlich nicht zu erwarten.
Prognose bei Nichtdurchführung	Es sind kelne wesentlichen Veränderungen zu erwar- ten.
Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	"Jedemann ist verpflichtet, bei Maß- nahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein Können, die nach den Umständen erforderliche Sorgraft anzuwenden, um eine Verun- einigung des Wassers oder ein sons- tige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaffen zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungs- fähigkeit des Wasserhaushalts zu er- halten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabliusses zu vermeiden]. (§ 1a Abs. 2 WHG) "Weeres- und Binnengewässer [sind] vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstrenigungsfä- higkeit und Dynamik zu erhalten; dies Ufer, Auen und sonstigen Rüchalte- flächen: Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maß- nahmen zu erfolgen; für den vorsor- genden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags- higkestaushalt ist auch durch Maß- nahmen des Naturschutzes und der Landschaftspifiege Sorge zu tragen. (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BnatSchG)
Hirweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	4-
Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	GSP 2011 (Biotoptypen-kartierung)     Landschaftsplan     Landwirtschafts- und Umweltatlas SH.     (www.umweltdaten.land-sh.de/atlas)
Beschreibung + Bewertung Bestand	Oberflächenwasser im Geltungs- und Wirkbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.  Grundwasser in Anlage 2) ist im Geltungsbereich mit Grundwasserliuabständen von 2,55 bis 3,95 m zu rechnen.  Die Grundwasserfließrichtung verläuft in nord-westliche Richtung (ebenda, Anlage 1.3).  Es wird daher davon ausgegangen, dass der langfristig mittlere natürliche Flurabstand mehr als 1,0 m berfägliche Flurabstand mehr als 1,0 m berfägliche Flurabstand mehr als 1,0 m berfäglich der Grundwasserverhältnisse nach ISHMUNFSH (1998, S. 612) zusammerflassend um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Nutzungsvergangenheit ergeben sich Grundwasserkontaminationen (vgl. hierzu Kapitel 3.1.1).  HINWEIS: Hinsichtlich der Belastungssituation im Zusammenhang mit der Nutzungsvergangenheit im Geltungsbereich wird auf Kapitel 3.1.1 Geltungsbereich wird var Kapitel 3.1.1 Geltungsbereich wird var Kapitel 3.1.1 Geltungsbereich wird var Kapitel 3.1.1 Geltungsbereich on verwiesen.

3 3

## 3.3 Auswirkungen auf das Klima

planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan	Ein konkreter Regelungsbedarf lich sollten aber fölgende Unrke möglichst weitgehend berück- sichtigt werden:  • vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Ka- pitel 3.1)  • generell Durchgrünungsmaß- nahmen für das Lokalkima, insbesondere z.B. Einzelbäu- me (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  • vgl. zum Aspekt Klimaschutz grundsätzlich auch Kapitel 3.11. und 3.12
	Aufgrund der Beseitigung von Ge- Ein kondzbeständen und der Zunahme der wird n baulichen Anlagen incl. der zunahme der wird n baulichen Auswirkungen Effekten zu sichtigt rechnen.  Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der zu erwartenden Durchgrüberungsmaßnahmen sowie der relativ geringen Vorbelastung jedoch hieregenigen Vorbelastung jedoch hieregenigen Vorbelastung gedoch hieregeningen Vorbelastung gedoch gedoch gedoch hieregeningen Vorbelastung gedoch g
Prognose bei Nichtdurchführung	Aufgrund des globalen Klimawandels ist insbesondere mit einer Erdersondere mit einer Erdereiter Schaftung und damit auch einer Verstärkung stadtkimatischer Effekte sowie einer Zunahme von Wetterextremen zu rechnen. Ansonsten sind keine planungsrelevanten Veränderungen zu erwarten.
Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	"Luft und Klima [sind] auch durch Maß- nahmen des Naturschultzes und der liandschaftspflage zu schützen, dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger kung wie Frisch- und Kaltuftentstehungs- gebiete oder Lufteustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energiever- sorgung insbesondere durch zunehmen- de Nutzung emeuerbarer Energien kommt eine Besondere Bedeutung zu." (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) "Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, hierbei kommt dem Aufbau insbesondere durch zunehmende Nut- zung emeuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, sie auch durch Maß- nahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimati- sche Wirkung sowie Luftaustauschhah- nen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen" (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG) "Die Bauleitpläne sollen [] dazu beitra- gen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichem, die nafürlichen Lebensgrundla- gen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichem, die nafürlichen Lebensgrundla- gen, sins euch durch Naschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu be- rücksichtigen" (§ 1a Abs. 5 BauGB)
Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.
Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	GSP 2008 (Biotoptypenkar- tierung)     Landschaftsplan     Landwirtschafts- und Um- weltatlas SH. (www.umweltdaten.landsh.d e/atlas)
Beschreibung + Bewertung Bestand	Das Lokalklima im Planungsgeblet ist aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen sowie der Lage innerhalb des Siedlungsverbundes nach planerischer Einschätzung bereits durch stadtklimatische Effekte geprägt, die durch den vorhandenen Gehölzbestand im bzw. auch im Umfeld des Geltungsbereiches abgemildert werden. Dem Geltungsbereiches abgemildert werden, wobei den vorhandenen Gehölzsturkturen erfahrungsgemäß eine gewisse, jedoch nicht quantifizierbare, allgemeine klimatische Ausgleichsfunktion zugesprochen werden kann (z.B. Beschattung. Erhöhte Luffleuchtigkeit.  Aus großklimatischer Sicht ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Atmosphäre generell empfindlich gegenüber klimawirksamen Stoffimmissionen ist (als Stichwort Treibhaussefekt und Ozonloch). Hierbei handelt es sich vorwiegend um sog. Treibhausgase (u.a. CO <sub>2</sub> ).  Weitergehende Aussagen zu dem Schutzgut Klima werden nicht für notwendig und planungsrelevant betrachtet.

## 3.4 Auswirkungen auf die Luft

planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitpfan	Ein konkreter Regelungsbedarf uber § 9 Abs.1 Nr. 23a + 24 BauGB wird nicht gesehen.  • Vagl. ansonsten Lärmschutzmannenn bei Kapitel Schutzgut Mensch sowie generell Maßnahmen in Kapitel 3.1 sowie bei Schutzgut Klima in Kapitel 3.3.  ma in Kapitel 3.3.
Prognose + Bewertung bei Durchführung	Durch die Festsetzungen ist gegen- über der derzeitigen phanungsrechtli- über der derzeitigen phanungsrechtli- chen Situation aufgrund der erhöhten Nutzungen auch mit erhöhten (Ver- kehrs-)emissionen zu rechnen. Er- hebliche Auswirkungen sind hierdurch jedoch zusammenfassend insbeson- dere auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht zu erwarten. Hinsichtlich möglicher erheblicher Lärmbelastungen wird auf Kapitel 3.8 (Schutzgut Mensch) verwiesen.
Prognose bei Nichtdurchführung	Es sind keine wesent- lichen Veränderungen zu erwarten.
Ziele des Umweltschutzes vg. auch Kapitel 2.4	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind "die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten immissionsgranzwerhe nicht überschritten werden" zu berücksichtigen. § 1 (§) Ziffer 7h BauGB) "Luft und Klima [sind] auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schlützen; dies glit insbesondere für Flächen mit günstiger Lufthygienischer oder Klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kalturfentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaftigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuchberte Energien kommt eine Besondere Bedeutung zu." (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuondnen, das schließlich Umwelteinwirkungen [] auf die ausschließlich der überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftge Gebiete sowie wir wie möglich vermieden werden. (§ 50 BlmSchC)  Lättn.  Ulthygiene  micht erkennbar planungsrelevant:  Lufthygiene  micht erkennbar planungsrelevant:  Lufthygiene  micht erkennbar planungsrelevant:  Lufthygiene  micht erkennbar planungsrelevant:  Lammen sind der über Bestimmte Norden. (§ 50 BlmSchV) konnachte Gebiete sowiet wie möglich vermieden werden. (§ 50 BlmSchV) zum Thema Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeintäge.  Elektromagnetische Felder  Genzwerte für Hoch- und Niederfrequenzanlagen nach der 26. BlmSchV  Gewerbliche Gerüche  Genzheiten Gerüche  Genzheiten Gerüche  Genzheiten Gerüche  Genzheiten Gerüche  Genzheiten Gerüche  Genzhitterungsen et VDI-Richtlinie 3471 und 3472  Landwirtschaftliche Gerüche  Jin 4160, Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden – Teil 2 Licht / Wärme
Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.
Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	GSP 2008 (Biotophypenkartierung)     GSP 2012     Landschaftsplan     Landwirtschafts-     Landwirtschafts-     Landwirtschafts-     Maww.umweltdaten.     (www.umweltdaten.     landsh.de/atlas)
Beschreibung + Bewertung Bestand	Lufftvgliene Als mögliche Schadstoffernittenten sind die bestehenden bzw. angrenzende Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen zu nennen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schuzgutes Luft durch Schadstoffe beschränken sich i.d. R. auf den unmittelbaren Nahbereich der o.g. Emissionsquellen. Aufgrund der Lage im Stadigebiet, der relativ verdichteten Bebauurg und dem relativ benen Verkehrsaufkommen ist gegenüber dem ländlichen Raum von nur einer erhöhten Grundbelastung auszugehen.  Den vorhandenen Gehölzstrukturen insbesondere im mittleren Difttel des Geltungsbereichs kommt erfahrungsgemäß eine gewisse, jedoch nicht quanfifizierbare, lufthygienische mot Verken insbesondere auf der L49 sowie aus umliegenden Gewerbeanlagen zu nennen. Hinsichtlich der Bewertung der Schallemissionen für Schutzgut Mensch wird auf das Kapitel 3.8 verwiesen.  Hinweise auf spezielle Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind hierdurch nicht zu erwarten.  Sonstigges Erhebliche Vorbelastungen insbesondere durch Gerüche, Licht, Erschütterungen oder Strahlung sind nicht erkennbar.

# 3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

# 3.5.1 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft incl. Biotopverbund

planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitolan	- 1 -
Prognose + Bewertung bei Durchführung	Es sind keine wesent. Erhebliche Auswirkungen sind nicht lichen Veränderungen erkennbar zu erwarten. zu erwarten.
Prognose bei Nichtdurchführung	
Ziele des Umweltschutzes Vg. auch Kapitel 2.4	Generall Schutzbestimmungen nach Kapital 4 Abschnitt 1 BNatSchG, hier.  • / - (= nicht erkennbar betroffen)  "Der Biotopverbund dient der dauerhaffen Sicherung der Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihre Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiedenferstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Netzes Natura 2000' beitragen" (§21 Abs. 1 BNatSchG)  "Unbeschadet des § 30 sind die oberirdischen und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiterzunertwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können." (§ 21 Abs. 5 BNatSchG)
Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnistlicken	Nicht erkennbar.
Grundlagen (vgi: Kapitet 4.1)	GSP 2008 (Biotoptyperkartierung)     Landschaftsplan     Landwirtschafts- und Umweltatfas SH. (www.umweltdaten.land sh.de/atfas)
Beschreibung + Bewertung Bestand	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine entsprechenden geschützten Teile von Natur und Landschaft.  Besonders ausgeprägte räumlichfunktionale Beziehlungen (Bedeutung für den Biotopverbund) sind u.a. auch aufgund der isolerten Lage innerhalb des Siedlungsverbundes nicht erkennbar.

## 3.5.2 Artenschutz

	planungsrefevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan	Ein konkreter Regelungsbedarf wird nicht gesehen. Grundsätz- lich ist jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes folgendes Bauzeitenmanagement zu beachten:    Beseitigung von Gehälzen nur im "Winterhalbjahr" (vgl. § 27a L.NatSchG)  Sog. "CEF-Maßnahmen werden and MORDHORST-BRET-	derlich.		
- Laboration and the second	tung bei Ig	Durch den Bauleitplan werden gem. Ein k MORDHORST-BRETSCHNEIDER (2012) keine wird - Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG lich is und des Art. 5 der Europäischen Vogelschutz- ichtlinie planungsrechtlich vorbereitet. Bauzz "Die Freitlächen und Gehöltzstrukturen des "Plangebietes haben vor allem für siedlungstypi- sche, wenig störungsempfindliche Arten eine Funktion als Vermehrungs-, Nahrungs-und Rückzugshabitat. Vorkommen von Arten des Sog. Anhang IV der FFH-Kichtlinie, die, mit Ausnah- nach Anhang IV der FFH-Kichtlinie, die, mit Anhang Anhang Anhang Anhang Anhang Anhang Anhang Anhang	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Die geringe Flachengröße der Freiflächen des Plangebietes bildet neben der relativen Strukturarmut auch den limitierenden Faktor für die Vogelbesiedlung und Nutzung. Die Territorialität und der hohe Raumbedarf der meisten Arten verhindem hohere Siedlungsdichten. Durch den Eingriff werden daher nur wenige Brutpaare von nicht gefährdeten Arten betroffen sein.  Direkte Schädigungen können durch ein geeignetes Bauzeitenmanagennent vermieden werden. Für die im Umgebungsbereich ansässigen Greitvogelarten Turmfalke und Sperber dürfte den Brahmysangebotes bedeuten, da die nutzbare Flache im Plangebiet im Vergleich mit dem umliegenden Angebot klein und die Qualität als Jagdhabitat insgesamt gering ist MNRDH-PRST-BRETSCHNEIDER (2012; Kapilan)	(el o, o, 13).
	Prognose bei Nichtdurchführung	Es sind keine wesentli- chen Veränderungen zu, erwarten.			
	Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	Grundsätzlich die Arten- schutzbestimmungen gem. Kapitel 5 BNatSchG und LNatSchG (hier insbeson- dere § 44 BNatSchG).			
	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Potentlaabschätzung und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	nit eingestreuten Ziergebü- uppen und einzelnen grb- stauden vorhanden. Die einen höheren Kräuteranteil einen Magerkeitszeigen. einen Magerkeitszeigen. henkompiex beindet sich vurd Gebüsch-/ Strauch- ben aus drei bzw. sechs nr Pappen weisen Stamm- auf dem ehemaligen Stand- auf sandigem Substrat ei- e Lebensraumfunktion die- ge Betriebsgelände noch leine bis mittelgroße Ein-	für den Naturschutz zu. Die ihunktionen für die heimieschränkt. Wertgebend Gelände eines Getränke-Gelände eines Getränkerreichen Gärten grundstück an (ca. 750 m), (Birken, Brombeere) eingebis mageren, durch Bodenbutung für den Naturnschutzekten und stellen eine wichtm. Osten in die künftigen kres oben beschriebenen	
	Grundiagen (vgl. Kapitel 4.1)	GSP 2011 (Biotoptypen-kartierung)     MORDHORST-BRETSCHNEIDER 2012     Landschaftsplan     Landwirtschafts- und Umweltattas SH. (www.umweltdaten.landsh.de/atlas)	näßig gemähten Rasenflächen n Arten, kleineren Nadelgehötzgratten mit Bodendeckern und Zier, hen ist mäßig artenreich mit eine öden auch Vorkommen von einz und Trittrasen. Der größte Freilfäg- in Als Großgrün sind zwei Grup, herrschend. Die nicht heimische is 17 m auf. Benachbart hat sich ziesenen Lagerhalle (ca. 400 m) liert, Hinweise auf eine besonder ben den Pappeln weist das übrig.	in auf.  en keine besondere Bedeutung in ist geing und die Lebensraum traung der Gehölze deutlich eing das matteng der Gehölze deutlich eing das hab.  O,3 hab.  S. südlich des Künftigen Sonder einer Bauweise vor. Gesichert wirzelhäusern und gepflegten, mich liegendes, ehemaliges Wohn eise aufkommenden Gehölzen leise aufkommenden Gehölzen hehn eine höhere Beden Rückzugsraum vor allem für Inskigsbereich lebende Vögel dar.  ein kleinerer Freiflächenkompleinfabnik."	
5.5.2 Arterisorium	Beschreibung + Bewertung Bestand	Einen Großteil des Plangebietes nimmt gem. MORDHORST-BRETSCHNEIDER 2012 (S. 11, "das Betriebsgeilande der ehennaligen Schallplattenfabrik Telefunken-Decce ("Tel-dec") ein. Es wird geprägt von mehrstöcklich ein gewerblich-industriellen Zweckbauten mit ca. 1, 15 ha Grundfläche, versiegelten Verkehrs-und Stellflächen (ca. 1 ha) und unversiegelten Treiffächen vor allem in den randlichen Bereichen (ca. 0.65 ha). Aktuell findet die Nutzung durch einen Nachfolgebetrieb (OK Media) zu Logistik-Zwecken statt.	Die Freiflächen bestehen vor allem aus regelmäßig gemählten Rasenflächen mit eingestreuten Ziergebuschen aus weit übenwiegend nicht heimischen Arten, kleineren Nadelgehölzgruppen und einzelnen größeren Bäumen. Außerdem sind kleinere Rabatten mit Bodendeckern und Zierstauden vorhanden. Die Vegetationszusammensetzung der Rasenflächen ist mäßig artenreich mit einem höheren Kräuteranteil und aufgrund der nährstoffarmen, sandigen Böden auch Vorkommen von einzelnen Magerkeitszeigen. Sie ist typisch für (extensiv) gepflegte Scher-und Tititrasen. Der grüßte Freiflächenkomplex befindet scih im Westen / Nordwesten des Geländes. Die Pflegeintensität der Rasenflächen und Gebüsch-/ Strauchgruppen ist hier vergleichsweise am geringsten. Als Großgrün sind zwei Gruppen aus drei bzw. sechs eng beieinander stehenden Pappeln aspektbeherrschend. Die nicht heimischen Pappeln weisen Stammunflänge tw. deutlich tüber 2 m und Höhen bis 17 m auf. Benachbart hat sich auf dem ehemaligen Standurt einer in der jüngeren Vergangenheit abgerissenen Lagerhalle (ca. 400 m.) auf sandigem Substanden der ibnese schultere Ruderal-/ Grasflur elabhert. Himweise auf eine besondere Lebensraumfunktion deser gestörten Fläche sind nicht erkennbar. Neben den Pappeln weist das übrige Betriebsgelände noch der Rot-Buchen, zwei Ahom und je eine Birke, Ross-Kastanie und Eiche als kleine bis mittelgroße Ein-	zelbäume mit Stammumfängen von 0,8 – 1,65 m auf.  Ingessamt kommt den beschriebenen Freiflächen keine besondere Bedeutung für den Naturschutz zu. Die Strukturvielfalt auf den vielfach kleinen Flächen ist gering und die Lebensraumfunktionen für die heimische Fauna sind durch die Atenzusammenselzung der Gehötze deutlich eingeschränkt. Wertgebend sind fast allein die wenigen heimischen Laubbäume.  Im Stüdwesten des Plangebates befindet sich das kat vollständig versiegelte Gelände eines Getränkemartes sowie eines Hörgeräteakustikers (ca. 0,3 ha).  Für den Bereich östlich des Getränkehandels, südlich des künftigen Sondergebietes, sieht der Bebau- ungsplan ein Aligemeines Wohngebiet in oftener Bauweise vor. Gesichert werden damit zunächst zwei vorhandene Wohngrundstücke mit älteren Einzelhäusern und gepflegten, mäßig strukturreichen Gärten (ca. 0,2 ha). An diese schließt östlich ein brach liegendes, ehemaliges Wohngrundstück an (ca. 750 m), das von einer ruderalen Grastlur mit stellenweise aufkommenden Gehötzen (Birken, Brombeere) eingenommen wird. Dem Vegetationsbestand auf dem num mäßig mährstöfischen bis mageren, urch Boden- bawegungen aber offensichtlich gestörten Standort kommt eine hohiere Bedeutung für den Naturschutz zu. Auch kleine Brachflächen dieser Art sind Rückzugsraum vor allem für Insekten und stellen eine wich- ige Nahrungsgrundlage u.a. für im Siedlungsbereich lebende Vögel dar. Im Osten in die künftigen Betriebsgeländes der ehemaligen Schallplattenfabrik."	1

Umweltbericht als Teil II der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 und zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf

3.5.3 Allgemeiner Arten- und Biotopschutz und untergesetzliche Regelungen

planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan	Beschränkung der Beseitigung von Flächen und Landschaffsteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschulz auf das unbedingt notwendige Maß bzw. Erhalt entsprechender Flächen / Landschaftsteile (über § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).      vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1)      Erhalt und Entwicklung von Grünstukturen sowie Durchgrünutgsmaßnahmen für die Entwicklung von möglichst hochwertigen Siedlungsbilotopen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)
Prognose + Bewertung bei Durchführung	Durch die Festsetzungen kommt es zu einem Vertust von Flächen und Landschaffsteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Rasenbache und zählreiche Einzelbäume). Hieraus ergeben sich erhebliche Beinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.
Prognose bei Nichtdurchführung	Es sind keine wesent- lichen Veränderungen zu erwarten.
Ziele des Umweltschutzes vg. auch Kapitel 2.4	"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrade insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,  2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biötopen und Arten entgegenzuwirken,  3. Lebensgemeinschaften und Biötope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteite sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben." (§ 1 Abs. 2 BNatSchG)
Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen bzw. einer Potentialabschätzung und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.
Grundlagen (vg. Kapitel 4.1)	GSP 2011 (Biotoptypenkartierung)     MORDHORST-     BRETSCHNEIDER 2012     Landschaftsplan     Landwirtschafts- und Unweltatlas SH.     (www.umweltdaten.landsh.de/atlas)
Beschreibung + Bewertung Bestand	Eingriffsregelung Der Großteil des Geltungsbereiches wird in Anlehnung an ISHMUNFSH (1998) aufgrund der vorhandenen bauli- chen Anlagen und intensiv genutzten Siedlungsflächen als Fläche bzw. Land- schaftskomptex mit allgemeiner Bedeu- tung für den Naturschutz bewertet. Abweichend hiervon werden als Flächen bzw. Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung bewertet: • Eine vorhandene Brachfläche einer artenreicher Scherrasenfläche einer artenreicher Scherrasenfläche einer artenreicher Scherrasenfläche einer artenreichen Scherrasenfläche (17) ab (vgl. hierzu auch Darstellung in Kapitel 3.5.2 sowie MORDHORST- BRETSCHNEIDER, 2012, S. 3). Die- se Siedlungsbiotope stellen wertvolle Lebensräume insbesondere für die Tierweit des Siedlungsbereiches dar Entsprechende Strukturen nehmen mit einer zunehmenden Verdichtung und Nutzungsintensivierung innerhalb des Stadtgebiets immer weiter ab.  • Darüber hinaus werden die vorhan- denen Laubbäume im Geltungsbe- eich aufgrund ihrer vielfältigen Funk- tionen für den Naturhaushalt als Landschaftsbestandteile mit besonde- rer Bedeutung für den Naturschutz bewertet.

3.

## 3.6 Auswirkungen auf die Landschaft

불분	Ontstypische Gestaltung des Geltungsbereiches insbesondere über gestalterisch wirksame Durch- und Eingrünungsmaßnahmen bzw. insbesondere auch dem Erthalt entsprecherder Strikturen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (über § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)      vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden.
Prognose + Bewertung bei Durchführung	Insbesondere durch die Beseitgung der raumbersamen Gehölzstrukturen auf dem Gelände der OK-Media sowie einer Brachfläche an der Herbergstraße kommt es generell zu einem Verlust von bedeutsamen Landschaftselementen und Naturnähe innerhalb des Siedlungsbereiches.  Durch den Verzicht auf Umsetzung eines im Landschaftsplan dargessüber das Gelände OK-Media zwischen Jungfenstiege und Niedernstraße kommt es zu erheblichen negativen Auswirkungen hinsichtlich lich landschaftsplanerischen Auswirkungen und der Erhwickung von neuen Gewerbebauten (Einzelhandel) wird der Gebeitscharakte grundsätzlich neu entwickelt.
Prognose bei Nichtdurchführung	Es sind keine we- sentlichen Verände- rungen zu erwarten.
Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapfel 2.4	Die Einschätzung enfolgt "Die Bauleitpläne sollen dezu beitrabland auf Grundlage allgemeiner den Grundlage allgemeiner Annahmen und das Orts- und Landschaftsbild und beruht nicht auf spe- baukulturelt zu entalten und zu entzielen Erhebungen.  "Zu dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schöhneit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere nur sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schöhneit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft nach ihrer Besondere nur ihren Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeintrachtigen zu bewahren.  2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen Siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen Erischen wur beplanten und unbeplanten und unbeplanten und behaufter Flächen sowie die Bebauum unbebauter Flächen sowie die Bebauum unbebauter Flächen wur beplanten und behalten und behalten und so gebündelt werden, sowie Steinfacher dung und die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich, sowie Beeinträchtigung des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich geführt, gestaltungen und Aufschaftlichen und Aufschäftlichen der Rewittivierung auszugleichen oder zu mindernzählten der Schäden des Naturhaushalts und Zerstöhneit und Landschaftseile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigung er wich erkuntivierung auszugleichen oder zu mindern schalten und Bachlaiten mit Sensten ein Bereich einschließ-lich ihrer Bestandteile wie Parkanliegen, größtlächige Grünanlagen und Gehörzsen, Flörerume in Desiedelten und waldrander, größtlächige Grünanlagen und Anhanden sind, neu zu minden, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbar- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und den üher zerschneiten wei enicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu enicht in ausreichendem Waßer und Grünzpapen den Gewässer, Naturenfahrungsräume
Hinwelse auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Die Einschätzung erfolgt "Die auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen und beutht nicht auf spe- bauk ziellen Erhebungen.  Zu dauerhaften Sicherung der V sowie des Erholungswertes von N sondere  1. Naturlandschaften und historischen, auch mit ihren Kultur, Bau- unstaltung, Zersiedelung und sons ren, auch mit ihren Kultur, Bau- unstaltung, Zersiedelung und sons ren, "Großflächies, weitigehend unzerst vor weiterer Zerschneidung zu ber nahme bereits bebauter Flächen zu schaffenheit und Lage geeignete fund siedlungsnahen Bereich zu schaffenheit und Lage geeignete fund siedlungsnahen Bereich zu schaffenen im beplanten und waben nicht für Grünflächen und selflächen in Eragieleitungen und ahnliche Voll geführt, gestaltet und so gebünd dung und die Inanspruchnahme dung und die Inanspruchnahme demutzbarkeit oder Naturhaushälts vermitigeheitungen und standschaftsteile zu vermeichen und sie lich ihrer Bestandteile, wie Parkarundermutzbarkeit oder Rekultivierun demutzbarkeit oder Rekultivierun demutzbarkeit oder Rekultivierun demutzbarkeit oder Rekultivierun demutzbarkeit oder Rekultivierun dem. (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)  "Freifaume im besiedelten und sie lich ihrer Bestandteile, wie Parkarundund Grünzuge, Wälder und Valid turen, stehende Gewässer, Naturbarund senicht in ausreichende schaffen." (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)
Grundlagen (vgl. Kaptel 4.1)	GSP 2008 (Biotoplypenkartierung)     Landschaftsplan
Beschreibung + Bewertung Bestand	Der Geltungsbereich liegt im Naturraum "Holsteinische Vorgeest" Durch die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist die naturräumliche Lage aber bereits anthropogen stark überprägt. Der Geltungsbereich ist überwiegend durch die gewerblichen Hochbauten Nutzung der ehemaligen Firma OK-Media geprägt. Die burichen Anlagen sind gestalterisch durch Grünflächen gut eingebunden. Den Übergang zu den angenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bilden i.d.R. weitgehend offene Freitlächen (Rasenflächen) mit punktuellen jedoch raumwirksamen, alten Großgehölzen.

## 3.7 Auswirkungen auf das Netz ,Natura 2000'

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1).	Hinweise auf Zi- Schwierigkeiten und Kenntnistücken	Ziele des Umweltschutzes Vgt. auch Kapitel 2.4	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan
Entsprechende Flächen sind im • www.natura2000-sh.de Wirkbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.	www.natura2000-sh.de	-1-	·/-	-1-	Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar zu erwarten.	

\$ \$

Umweltbericht als Teil II der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 und zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf

## 3.8 Auswirkungen auf den Menschen

planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan	Grundsätzliche Gliederung des Baugebietes bzw. Stadtgebietes mach in unterschiedlichem Maße schutzbedürftiger Nutzungen.      Festsetzung passiver Lämschutzmaßnahmen gem. GSP 2012 (vgl. Kapitel 3.8.1) durch Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen um Schutz vor schädlichen im Sinne des BimSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Ocher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (über § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Prognose + Bewertung bei Durchführung	Erhebliche Verkehrsgefährdungen durch den induzierfen mot. Verkehr sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Lärmproblematik vgl. Kapitel 3.8.1.
Prognose bei Nichtdurchführung	Es sind keine wesentlichen Verände-rungen zu erwarten.
Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	"Bei der Aufstellung der Bauleitplänen sind insbesondere zu berückschrieben:  1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältmisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung" (gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB)  1. die Bin SchVO (Verkehrslärmschutzverordnung)  1. BimSchVO (TA-Lärm)  1. BimSchVO (TA-Lärm)  1. BimSchVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung)  2. BimSchVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung)  3. BimSchVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung)  Freizeitlärmrichtlinie  18. BimSchVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung)  Freizeitlärmrichtlinie  vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzgut Luft und Klima (Kapitel 3.3 und 3.4)
Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Mit Ausnahme der Bewertung der Auswirkungen durch Verkehrslärm auf den Geltungsbereich erfolgt die Einschlätung auf Grundlage allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.
Grundlagen (vgt. Kapitel 4.1)	GSP 2011 (Biotoptypenkarfierung)     GSP 2012 (Schalltechnische Untersuchung)     Landschaftsplan     Landschaftsplan     Landwirtschafts- und Unweitaltas SH. (www.urweitdaten.landsh.de/atlas)     ndsh.de/atlas)
Beschreibung + Bewertung Bestand	Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich sowie der überwiegend aufgelockerten Bebauung im Umfeld des Geltungsbereiches ist elle Bevölkerungsdichte relativ gering. Hinsichtlich der Lärmproblematik vgl. Kapitel 3.8.1.

## 3.8.1 Schutzgut Mensch - Lärm

Die Schalltechnischen Untersuchungen (GSP 2012) für den Bebauungsplan Nr. 48 kommen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

tungen von 1 bis 3 dB(A) tags und nachts (WA-Gebiet) zu verzeichnen. Im östlich geplanten MI-Gebiet verbleiben die Beurteilungspegel ca. 3 dB(A) unterhalb der dort geltenden 14). In den entfernteren Bereichen wird es deutlich leiser – hier sind lediglich Überschreienpunkt "Jungfernstieg"/Große Mühlenstraße" überschreiten in freier Schallausbreitung die Orientierungswerte (MI-Gebiet) um bis zu ca. 7 dB(A) tags und nachts (Anlage 10 und Die Lärmpegel an den ausgewiesenen Baugrenzen nahe dem lichtsignalgesteuerten Kno-Orientierungswerte. in Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte werden gem. GSP (2012) passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen (vgl. ebenda Kapitel 8).

Durch die unmittelbare Nähe des Kundenparkplatzes des geplanten Einkaufszentrums zu den geplanten Wohnbauflächen können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nahegelegensten Baugrenzen nicht überall eingehalten werden.

nandenen Wohnbebauung überall eingehalten. An den geplanten Baugrenzen werden die Richtwerte der TA Lärm jedoch durch den in unmittelbarere Nähe gelegenen Kunden-Werktags werden im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte an der umliegenden, vorparkplatz um ca. 2 – 4 dB(A) deutlich überschritten.

Gebäudehöhen (bis zu 3 Geschosse) und aus städtebaulicher Sicht ungeeignet. Es wird ve Lärmschutzeinrichtungen wie Wall oder Wand sind hier u.a. auf Grund der geplanten daher empfohlen, in diesem Bereich schützenswerte Räume an den direkt zum Parkplatz Auf Grund der Überschreitungen tags werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktiausgerichteten Gebäudeseiten auszuschließen (vgl. ebenda Kapitel 8).

Warenanlieferung - die Klima-, Kälte-und Lüftungsanlagen im 24-Stunden-Betrieb auf das Nachts wirken als einzige Schallquellen der geplanten Märkte - in der Betrachtung ohne Plangebiet und die vorhandene Bebauung ein. Die Berechnungsergebnisse zeigen hierbei nachts keine unzulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Die Beurteilungsoegel verbleiben an den empfindlichsten Immissionsorten noch mindestens 3 dB(A) unerhalb der Richtwerte.

belastung aus vorhandenen Gewerbebetrieben - aus lärmtechnischer Sicht zu keinen Konflikten mit der angrenzenden, vorhandenen und im B-Plan Nr. 48 neu geplanten <u>Zusammenfassung Gewerbelärm</u> Der Betrieb des geplanten Einkaufszentrums führt u. E. – unter Berücksichtigung der Vor-Wohnbebauung, wenn durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sichergestellt wird, dass:

- in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keine Warenanlieferung erfolgt
- der Waren-Nachtverkauf zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ausgeschlossen wird. 0
- im Bereich der Flurstücke 13/5 und 13/6 (WA-Gebiet) sowie im östlichen MI-Gebiet Parkplatz des Einkaufszentrums ausgerichtet sind, ausgeschlossen werden. Dies gilt zum ständigen Aufenthalt dienende Räume an Fassaden, die direkt zum Kundenauch für Außenwohnbereiche wie Balkon oder Terrassen. 0
- der übrige Umfang der Marktbetriebe sowie die Lage und Schallleistung sämtlicher Schallquellen den Ansätzen dieser Untersuchung entspricht. 0

Umweltbericht als Teil II der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 und zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stack Nortorf

# 3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Nutzungen

planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bauleitplan	4
Prognose + Bewertung bei Durchführung	Erhebliche negative Auswirkungen auf Kuttur- und sonstige Sachgüter sowie Nutzun- gen sind nicht erkennbar.
Prognose bei Nichtdurchführung	Es sind keine wesentli- chen Veränderungen zu erwarten.
Ziele des Umweltschutzes Vgl. auch Kapitel 2.4	Grundsätzlich Erhalt von Kulturgütern unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes gem. § 9 (1) DSchG.  "Historische Kulturlandschaften und – landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenan oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur. Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten. (§ 2 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) "Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgen untzt werden. (§ 14 Abs. 2 BauGB) "Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstehörde abgehotzt, gerodet, oder auf sonstige Wiese in eine andere Nutzungsrat umgewandert werden (Umwandlung)." (§ 9 LWaldG) "E] ist es verboten, "Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Walddschutzstreiten) durchzutühren."
Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	-1-
Grundlagen (vgl. Kapitel 4.1)	GSP 2008 (Biotop-typenkartierung)     Landschaftsplan     Landwirtschafts-und Umweltatias SH. (www.umweltdaten.landsh.de/attas)
Beschreibung + Bewertung Bestand	Innerhalb des Wirkbereiches der Planung befinden sich keine einfachen (§ 1 Abs. 2 DS.chG) oder besonders geschütze (§§ 5 und 6 DSchG) Kulturdenkmäler bzw. denkmalwerte Gfünfläche (§ 5 Abs. 2 DSchG). Sonstige planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar vorhanden.  Der Geitungsbereich wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Teilbereiche an der Herbergstraße sind dagegen durch Wohnnutzung geprägt.

4.5

## 3.10 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen mit den daraus resultierenden erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen wurden in der "normalen" schutzgutbezogenen Einschätzung der Kapitel 3.1. bis 3.9 implizit mitberücksichtigt und entsprechend dargestellt und bewertet. Auf die dort gemachten Darstellungen wird daher verwiesen.

## 3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Stoffliche Austräge ergeben sich insbesondere durch:

- Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser);
- Abfallaufkommen (baubedingt: insbesondere Bauabfälle, u.a. Abrissarbeiten; betriebsbedingt: insbesondere Siedlungsabfälle);
- generell Energieversorgung (Hausbrand / Kleinfeuerungsanlagen) sowie
- 4. mot. Verkehr

Zu den o.g. Punkten 1 bis 4 werden im Folgenden nähere Ausführungen gemacht.

## Abwasser

## Beeinträchtigungen und Konflikte

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fällt Abwasser an.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei nach ATV 138 hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen im ungünstigen Fall als tolerierbarer Niederschlagsabfluss bewertet (innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete z.B. i.d.R. gering verschmutztes Niederschlagswasser gem. ISH/ MUNFSH 1998).

Darüber hinaus fallen Grau- u. Schwarzwasser an.

Bei einem Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer bzw. bei Versickerung von Niederschlagswasser besteht das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Durch hierfür erforderliche bauliche Anlagen können sich i.d.R. erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben (z.B. Flächeninanspruchnahmen, befestigte Flächen, Abgrabungen). Bei einer möglichen Direkteinleitung in Fließgewässer ergibt sich das Risiko durch Überformung des natürlichen Abflussregimes (gesteigerter Hochwasserabfluss, u.a. verbunden mit ,hydraulischen Stresssituationen' und Katastrophentrift sowie Erosion der Gewässersohle) bzw. Kapazitätsengpässe bei Rückstaueinrichtungen. Im Zusammenhang mit RRB mit anschließender Einleitung in Fließgewässer besteht das Risiko von sog, "thermischen Einträgen".

## Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

⇒ Das anfallende <u>Grau- und Schwarzwasser</u> soll über das Kanalisationsnetz der zentralen Kläran-

- lage zugeführt und hier regelgerecht behandelt werden. Erhebliche Auswirkungen können so vermieden werden.
- ⇒ Der nicht vermeidbare Anfall von Niederschlagswasser soll regelgerecht behandelt und unter Berücksichtigung der Altlastensituation gem. Stellnungnahme der untern Wasserbehörde (INGENIEURBÜRO HÖLBLING, 2012) innerhalb des Geltungsbereiches möglichst nicht versickert werden. Erhebliche Auswirkungen können so vermieden werden.

## Abfallaufkommen

## Beeinträchtigungen und Konflikte

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem nicht unerheblichen Abfallaufkommen zu rechnen (in erster Linie Bauabfälle incl. Bodenmassen sowie Siedlungsabfälle). Die aus dem Abfallaufkommen resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden i.d.R. außerhalb des Planungsgebietes verlagert (z.B. Flächeninanspruchnahme, Schadstoffein- bzw. -austräge).

Eine nähere Ausdifferenzierung des Abfallaufkommens erscheint auf der Planungsebene der Bauleitplanung nicht möglich und sinnvoll.

## Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts "Abfallaufkommen" wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen gegeben:

- ⇒ Die Bodenbewegungen und der -aushub sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden.
- ⇒ Bei den Baumaterialien und der Baukonstruktion sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, dass möglichst langlebige und reparaturfreundliche Materialien verwendet werden. Ferner sollte bei der Auswahl darauf geachtet werden, dass die Materialien nach einem Abriss, einer Renovierung oder einem Umbau wieder verwendet oder recycelt werden können.
- ⇒ Grundsätzlich sollten möglichst nur weitgehend umweltfreundliche Baustoffe verwendet werden.

## Energie

## Beeinträchtigungen und Konflikte

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

<u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</u>
Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Er-



forderlichkeit der Regelung des Aspekts ist nicht erkennbar. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

- ⇒ Durch die Verwendung regenerativer Energiequellen (besonders Sonnenenergie) können die Schadstoffemissionen insgesamt insbesondere gegenüber festen oder flüssigen Brennstoffen, wie z.B. Kohle oder Öl, reduziert werden.
- ⇒ Die stofflichen Emissionen korrelieren dabei eng mit dem Energieverbrauch, so dass Energiesparmaßnahmen i.d.R. auch immer einen positiven Rückkopplungseffekt auf die Schadstoffemissionen haben (vgl. Kapitel 3.12).

## Motorisierter Verkehr

## Beeinträchtigungen und Konflikte

Im Zusammenhang mit den neuen Siedlungsflächen (insbesondere dem Sondergebiet) sind grundsätzlich verkehrsinduzierende Wirkungen verbunden (primär Einkaufs-, aber eben auch Freizeit- und Berufsverkehr). Es handelt sich hierbei typischerweise um mot. Individualverkehr, der aufgrund der relativ zentralen Lage jedoch in der Praxis relativ gering ausfallen kann.

Insbesondere aus dem (mot.) Individualverkehr resultieren eine Reihe typischer, verkehrsbedingter Umweltauswirkungen mit einer häufig deutlich ausgeprägten Problemverlagerung in das Umland (u.a. eben Emissionen). Eine nähere Ausdifferenzierung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden nicht für notwendig erachtet.

## Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Grundsätzlich sollte insbesondere der nicht mot. Verkehr bei der zukünftigen Erschließung ausreichend berücksichtigt und gefördert werden, d.h. vor allem:

- ⇒ Erhalt, Entwicklung und Anordnung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche wie z.B. Nahversorgungseinrichtungen sowie Arbeitsplätzen in guter Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer (d.h. in möglichst geringer Entfernung).
- ⇒ Erhalt und Entwicklung eines attraktiven, sicheren und kleinräumigen Wegenetzes für den nicht mot. Verkehr, wodurch die Erreichbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen möglichst optimal gewährleistet wird (= geringer ,Raumwiderstand' für nicht mot. Verkehrsteilnehmer).

## 3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

## Beeinträchtigungen und Konflikte

Der zu erwartende Energieverbrauch ergibt sich neben dem induzierten mot. Verkehr voraussichtlich im Wesentlichen aus dem Raumwärmebedarf.

Für den Energieverbrauch werden i.d.R. nicht erneuerbare Energiequellen genutzt. Durch einen nicht

sparsamen Einsatz nicht regenerierbarer Energiequellen wird die nachhaltige Nutzungsfähigkeit geogener Naturgüter (u.a. Erdöl, Gas, Kohle) beeinträchtigt.

## <u>Umweltziele</u>

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG sind

"Naturgüter die sich nicht erneuem,[...] sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuemde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen.".

## Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- ⇒ Grundsätzlich ist eine energiesparende Stellung und kompakte Bauweise von Gebäuden anzustreben (i.d.R. über § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).
- ⇒ Grundsätzlich sollte die Nutzung regenerativer Energiequellen berücksichtigt werden bzw. eine entsprechende spätere möglichst problemlose Nutzung zumindest gewährleistet werden (über § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB), z.B. durch eine möglichst sonnenexponierte und auch hinsichtlich der Dachneigung energetisch günstigen Ausrichtung zukünftiger Dachflächen bzw. entsprechende baukonstruktive Berücksichtigung im Rahmen des Hochbaus (z.B. durch den Einbau von entsprechenden Solarleitungen bzw. Leerrohren für eine mögliche spätere Nutzung).
- ⇒ Durch Verwendung alternativer Leuchtentypen (insbesondere Natrium-Hochdruck- bzw. entsprechende Niederdrucklampen bzw- Leuchtdioden anstelle von Quecksilber-Hochdrucklampen) können - neben grundsätzlichen Artenschutzaspekten - insbesondere auch Energiespareffekte verbunden werden.

## 3.13 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen werden Veränderungen der Gestalt und / oder Nutzung von Grundflächen festgesetzt, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild führen können. Somit werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

In Abhängigkeit von der konkreten Festsetzungen (insbesondere dem Maß der baulichen Nutzung aber auch der Bauweise sowie der Baugrenzen) kommt es voraussichtlich zu entsprechenden erheblichen Beeinträchtigungen (insbesondere Bodenversiegelungen, Verlust von Flächen und / oder Landschaftsteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz).

## 3.13.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf

Durch die o.g. Veränderungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Folgenden erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung sowie Kompensationsbedarfsermittlung.

Nach dem sog. 'Eingriffserlass' nach ISH/MUNFSH (1998, S. 611f) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, umso geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Ausgleichsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen (ebenda, S. 610).

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i.d.R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen). Der o.g. Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich auch unter Kostengesichtspunkten - abwägend zu entscheiden (vgl. ebenda, S. 606).

## 3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf gem. ISH/MUNFSH

## 3.13.2.1 Boden

## Bodenversiegelung

Im dem Geltungsbereiches ist zukünftig mit zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen. Hierbei kommt es zu einem weitgehenden Verlust von Bodenfunktionen, der als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten ist.

Die Ermittlung der Vorbelastung sowie der voraussichtlich zukünftig zu erwartenden und zulässigen Bodenversiegelung ergibt sich aus folgenden Tabellen bzw. Abbildungen. Der Versiegelungsgrad im gesamten Geltungsbereich erhöht sich demnach von gerundet ca. 70 % auf 77 %.

Tabelle: Ermittlung Vorbelastung Bodenversiegelung

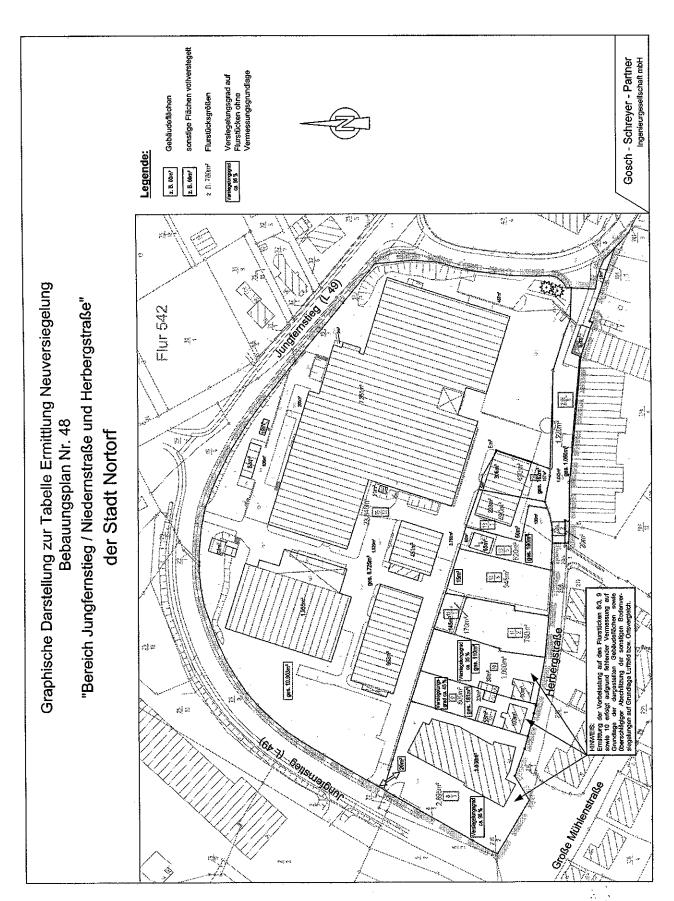
Flurstücks-	Flächen- größe	V Gebäude- fläche	orbelastung ir sonstig	ı m² e Flächen
nummer	in m²		versiegelt	vollversiegelt
8/3	2.895	1.030		~ 1.720
9	800	181		~ 130
10	1.090	110		~ 272
11/1	170			145
11/2	780			
13/6	945			15
13/5	620	65	·	190
13/1	490	223		60
14	490	306		162
204/2	20			20
218/8	1.220	82		1.060
15/12	23.845	10.903		6.725
SUMME	33.365	12.900	0	10.499
Σ Vorbelastung		23	.399 (~ 70,1	3 %)

## Tabelle: Schutzgut Boden - Ermittlung der zukünftig zulässigen Bodenneuversiege lung

A = Für die festgesetzte Grundfläche incl. Überschreitungsregelung sowie sonstige Flächen wird pauschal wenn nicht konkret anders zu erwarten eine Vollversiegelung angesetzt!

,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				
Flächen-	Größe	Berechnung	Eingriffsflä-	Eingriffsflä-
nutzung	in qm	Versiegelungs-	che (vollver-	che (teilver-
gem. Fest-	*	anteil in %	siegelt)	siegelt)
setzung B-			in qm A	in qm
Plan			- 1 -	
WA	4.190	GRZ + 50 %	2.514	0
	İ	(= max. 0,60)	]	
MI (6)	2.895	max. 96	2.779	0
MI (4)	975	max: 80	780	0
MI (7)	1.240	max. 95	1.778	0
sò	18.685	max. 90	16.817	. 0
Grünflächen	4.635	ca. 5	0	232
Verkehrs-	745	ca. 100	745	0
flächen				
Summe	33,365	Σ- EINGRIFFS-	25.413	232
		FLÄCHE		
Σ zukünftig zulässige Versiegelung 24.627 (~ 76,86 %)				76,86 %)

Abbildung: Konfliktkarte Schutzgut Boden - Graphische Darstellung Ermittlung Vorbelastung Bodenversiegelung (Bestand)



Die Zunahme des Versiegelungsrades resultiert aus den zu erwatenden baulichen Entwicklung innerhalb des festgesetzten WA auf den hier nicht (mehr) baulich genutzten Flurstücken bzw. einer Nutzungsintensivierung bereits bebauter Baugrundstücke.

Innerhalb des großflächigen Flurstückes 15/12 (OK-Media-Gelände) und des hier geplanten Sondergebietes ist trotz der Überschreitungsregelung aufgrund der festgesetzten umgebenden Grünflächen mit einer geringen Abnahme der Versiegelungsintensität zu rechnen (Abnahme von ca. 74 % auf ca. 73 %).

Die mit den baulichen Entwicklungen innerhalb des WA und MI verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (= Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen) und die daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden hinsichtlich Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzung als bereits vor der planerischen Entscheidung gem. § 34 BauGB für Zulässig eingeschätzt. Ein Ausgleich ist daher gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

## Bodenabgrabungen, -aufschüttungen und -umlagerungen

Im Zusammenhang mit der Erschließung, Bebauung und Gestaltung des Geltungsbereiches ist grundsätzlich mit Bodenabgrabungen, -aufschüttungen bzw. generell Bodenumlagerungen zu rechnen.

Diese werden jedoch gem. sog. Eingriffserlass als nicht erheblich bewertet.

## 3.13.2.2 Wasser

Aus dem erhöhten Versiegelungsgrad resultieren ein erhöhter Regenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Diese Folgen sind zusammenfassend als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten.

Ein Ausgleich erscheint gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich (vgl. Begründung Kapitel 3.13.2.1).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei fachgerechter Sanierung der Grundwasserkontamination nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 3.1.1).

## 3.13.2.3 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Durch die Festsetzungen wird die Beseitigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz planungsrechtlich vorbereitet (Brachfläche auf Flurstück 11/2).

Ein Ausgleich erscheint gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich (vgl. Begründung Kapitel 3.13.2.1).

## 3.13.2.4 Landschaftsbestandsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Als Folge des bisher nicht zulässigen Eingriffs (=Erschließung des Einzelhandelszentrums incl. der umliegenden Grünflächen auf dem Flurstück 15/12) werden voraussichtlich insgesamt 16 größere Laubbäume beseitigt.

Aufgrund der grundsätzlich vielfältigen und bedeutsamen Funktionen von Bäumen im Siedlungsbereich für den Naturhaushalt und das Ortsbild wird der Verlust der betroffenen Laubbäume als erheblich bewertet.

Der Ausgleichsbedarf orientiert sich an der Baumschutzsatzung der Stadt Nortorf. Da die betroffenen Bäume gem. der o.g. Satzung jedoch nicht geschützt sind, wird für die Ermittlung eines angemessenen Kompensationsbedarfs der Ersatzbedarf gem. § 7 Baumschutzsatzung pauschal halbiert, d.h. je angefangene 30 cm Stammumfang ergibt sich ein halber (1/2) Ersatzbaum von mindestens 20 cm Stammumfang.

Baum	Stamm- umfang	Anzahl Aus- gleichsbäume
Pappel	1,95	3,5
4	1,50	2,5
и	2,85	5
и	1,50	2,5
н	1,80	3
ш	2,25	4
и	2,45	2,5
и,	2,85	5
Ahom	0,70	1,5
	0,80	1,5
Buche	1,20	2
и	1,00	1,5
и	1,00	1,5
Birke	1,65	3
Kastanie	0,85	1,5
Sonst. Laubbaum	0,60	1
	SUMME	41,5

Hieraus ergibt sich zusammenfassend ein Ausgleichsbedarf von

42 Stück Einzelbaumpflanzungen in einer Mindestpflanzqualität von 20 cm Stammumfang (vgl. obige Tabelle).

Die Eingriffe in den festgesetzten WA und MI und in deren Folge die voraussichtliche Beseitigung von Laubbäumen erscheint derzeit bereits zulässig, so dass hierfür gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Kompensationsbedarf entsteht.



## 3.13.2.5 Landschaftsbild

Durch die bauliche Entwicklung und Neuordnung sowie den Verlust von ortsbildprägenden Gehölzstrukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Ausgleichsmaßnahmen müssen nach dem o.g. Erlass grundsätzlich zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftstyp Rechnung trägt.

3.13.2.6 Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

Entsprechende erhebliche Beeinträchtigungen Arten sind nicht zu erwarten.

## 3.13.2.6 Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Es entsteht somit kein Kompensationsbedarf.

3.13.2.7 Zusammenfassung Kompensationsbedarf

Zusammenfassend ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

## <u>Schutzgut Landschaftsbestandteile mit besonderer</u> <u>Bedeutung für den Naturschutz</u>

42 Stck. Einzelbaumpflanzungen (Laubbäume, Mindestqualität H. mind. 20 cm Stammumfang oder gleichwertig)

## Schutzgut Landschaftsbild

 Landschafts- und ortsbildgerechte Neugestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung

## 3.13.3 Ausgleichsmaßnahmen

3.13.3.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen

## Schutzgut Landschaftsbild

Durch die folgenden festgesetzten Durch- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes:

- Anpflanzgebot Einzelbäume
- Festsetzung Grünfläche mit Zweckbestimmung "Schutz- und Gestaltungsgrün' incl. Anpflanzgebote

sowie den Festsetzungen hinsichtlich des Maß der Bebauung können Fernwirkungen minimiert, eine landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgebietes in die umgebenden Flächen sowie eine ortsbildgerechte Neugestaltung des Planungsgebietes erreicht werden.

Sonstige Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht werden.

## Schutzgut Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Im Geltungsbereich werden für das geplante Einzelhandelszentrum Baumpflanzungen in folgender Mindestpflanzqualität festgesetzt: H. 4xv 20-25.

Hierbei werden insgesamt mindestens 42 konkrete Baumpflanzungen festgesetzt. Die Gesamtanzahl der Baumpflanzungen ergibt sich aus der Anzahl der zukünftig konkret gebauten Stellplätze. Derzeit ist demnach voraussichtlich bei 234 Stellplätzen mit insgesamt 59 erforderlichen Baumpflanzungen zu rechnen.

## 3.13.3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## 3.13.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

In Kapitel 3.13.2 des Umweltberichtes wird ein grundsätzlicher Kompensationsbedarf für die mit dem Eingriff einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen gem. Kapitel 3.13.3 des Umweltberichtes sollen so geschaffen sein, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. In der folgenden Tabelle sind diesem grundsätzlichen Kompensationsbedarf die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einer Bilanz gegenübergestellt. Hierbei zeigt sich, dass der ermittelte Kompensationsbedarf gleichwertig erfüllt werden kann.

Tabelle: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Eingriff in Schutzgut	Ausgleichsbedarf (vgl. Kapitel 3.13.2)	Erbrachter Ausgleich (vgl. Kapitel 3.13.3)
<u>Boden</u>	Kein Ausgleich erforderlich	
Wasser		
YYUSSEL	Kein Ausgleich erforderlich	
·		
	if besonderer Bedeutung f. d. Naturschutz	
Beseitigung von Einzel- bäumen durch Einzelhan- delszentrum	Einzelbaumpflanzungen (H 20-25)	über textliche Festsetzung von mind. 42 Baum- pflanzungen im SO incl. dazugehöriger Grünflä- chen erfahrungsgemäß pauschal erbracht
	Gesamtanzahl: 42 Stück	
	Differenz erbrachter - erforderlicher Ausgleich	+/- 0 erbracht
<u>Landschaftsbild</u>	Neugestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung des betroffenen Landschaftstyps	Aufgrund Durch- und Eingrünungsmaßnahmen in- nerhalb des Planungsgebietes sowie Festsetzun- gen hinsichtlich des Maß der Bebauung
<u> </u>	Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich	+/- 0 funktional erbracht
Angrenzende Lebensräume		
Flächen mit besonderer Be	dantura (s.a. Matureabus)	
Placifersinicussoriderease	Kein Ausgleich erforderlich	
Gefährdete und geschützte	Arten Kein Ausgleich erforderlich	

## 4 ERGÄNZENDE ANGABEN

## 4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen sowie einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkarierung. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu in der zweiten Spalte die entsprechenden Angaben gemacht.

Es wurden zusammenfassend überwiegend folgende Quellen genutzt:

- ANDRESEN, S.; GSP 2012: Erläuterungsbericht Gestaltung Anbindung des Einzelhandelsstandortes auf dem Gelände OK-Media an die Innenstadt der Stadt Nortorf
- CIMA (Beratungs- und Management GmbH) 2010: Verträglichkeitsuntersuchung OK-Media-Areal für die Stadt Nortorf (Stand: 16.12.2010).
- GSP (Gosch-Schreyer-Partner) 2011: Grünordnerischer Fachbeitrag. Plan 1 Bestand und Bewertung (Biotoptypenkartierung im Maßstab 1:1.000.
- GSP 2012: Schalltechnische Untersuchung f
  ür den Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Nortorf. (Stand: 05/2012)
- GSP 2012: Verkehrsuntersuchung f
  ür den Bebauungsplan Nr. 48 (Stand: 05/2012)
- INGENIEURBÜRÖ WOLFGANG HOELBLING 2012: Besprechungsprotokoll Nr.1 v. 19.05.2012 mit der UWB Kreis-Rendsburg-Eckernförde.
- MORDHORST-BRETSCHNEIDER 2012: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Nortorf (Stand: 17.02.2012)
- 8. STADT NORTORF: Landschaftsplan
- 9. Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 und § 4 BauGB
- UCL (Umwelt Control Labor GmbH, Kiel) 2011: Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Planes 48 in Nortorf (Endbericht v. 16.11.2011).
- UCL 2012: Detailuntersuchung im Bereich des B-Planes 48 ehem.. Teldec-Gelände in Nortorf (Endbericht v. 23.04.2012)

## 4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angegeben.

## 4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des "Monitorings" die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkun-

gen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind nach dem derzeitigen Planungsstand folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlageund betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch "Inaugenscheinnahme" und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Flächen.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere

- der UBB im Zusammenhang mit der Altlastensituationen sowie
- der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen,

wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung insbesondere folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Genereil Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Festsetzungen in Teil A und B.
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden
- Kontrolle der zulässigen Bodenversiegelungen
- Kontrolle der Altfastensituation
- unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gem. BNatSchG und LNatSchG
- unvorhergesehene Vorkommen sonstiger schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG)
- unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden)denkmälern (§ 14 DSchG). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt
  werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu
  benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der
  Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem.
  § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter
  der Arbeiten.
- unvorhergesehen erh
  öhte Schallimmissionen insbesondere gegen
  über der L 49 bzw. durch Gewerbel
  ärm.



## 4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zu den zurzeit für die Umwelt <u>wertbestimmenden</u> Funktionen im Geltungsbereich bzw. Wirkbereich gehören insbesondere:

- Folgende Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. ISH/MUNFSH (1998):
  - Eine vorhandnen Brachfläche auf dem Flurstück 11/2. Solche Biotope stellen wertvolle Lebensräume insbesondere für die Tierwelt dar.
  - Darüber hinaus werden die vorhandenen Laubbäume im Geltungsbereich aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt als Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bewertet.
- Generell die derzeit unversiegelten / unbefestigten Böden innerhalb des Geltungsbereiches (= Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz).
- Das Plangebiet weist gem. Potentialabschätzung Bestände geschützter Tierarten auf (2 Fledermausarten sowie generell - jedoch erfahrungsgemäß nicht gefährdete - Vogelarten).

Für den Geltungsbereich mit seinem Umfeld sind folgende **Vorbelastungen** erkennbar:

- Erhebliche Bodenversiegelungen, verminderte Grundwasserneubildungsrate und anthropogene Überformung von Böden sowie überwiegend vergleichsweise geringwertige Biotoptypen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Schädliche Bodenveränderungen aufgrund der Nutzungsvergangenheit mit entsprechenden Belastungen auch des Grundwassers. Aufgrund der geringen Schadstoffsensibilität der derzeitigen und geplanten Nutzungen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut "Mensch" jedoch nicht zu erwärten.
- (Schall-)immissionen sowie generell erhöhte Stördichte durch Verkehr und Gewerbe aus internen und umliegenden Emissionsquellen insbesondere mit Auswirkungen auf den Menschen.
- Lücken innerhalb des Grünachsenkonzeptes zwischen Innenstadt / Niedernstraße und Jungfernstieg.
- Visuell störende Effekte, Lärm und Barriereeffekte durch angrenzende Verkehrstrassen

Durch den Bebauungsplan resultiert grundsätzlich das Risiko erheblicher negativer, jedoch vermeidbarer Umweltauswirkungen. Hierzu gehören:

- Baubedingte Auswirkungen wie insbesondere Baulärm und Staubemissionen k\u00f6nnen im Rahmen der Bauausf\u00fchrung grunds\u00e4tzlich vermieden werden
- Das zukünftig im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist gegenüber der bisherigen Situation hinsichtlich des Gehaltes an Belas-

tungsstoffen als problematischer zu bewerten (Stellplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel). Erhebliche Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Behandlung jedoch grundsätzlich nicht zu erwarten.

- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch ein geeignetes Bauzeitenmanagement
   (= Berücksichtigung § 27a LNatSchG) vermieden werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm können durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vermeiden werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind insbesondere durch zeitliche Steuerung der Öffnungs- u. Anlieferungszeiten sowie Ausschluss von bestimmten Nutzungen in konfliktbelasteten Bereichen nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist insbesondere unter Berücksichtigung der <u>Eingriffsrege-</u> <u>lung mit folgenden nicht vermeidbaren erhebli-</u> <u>chen negativen Auswirkungen</u> zu rechnen:

- Zukünftig ist im Geltungsbereich insgesamt mit einer Zunahme der Bodenversiegelungen sowie dem erhöhten Anfall von Niederschlagswasser zu rechen.
- Es kommt zu einer Beseitigung von Flächen und Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (div. Laubbäume sowie eine Brachfläche auf Flurstück 11/2).
- ❖ Insbesondere durch die Beseitigung der raumwirksamen Gehölzstrukturen auf dem Gelände der OK-Media sowie einer Brachfläche an der Herbergstraße kommt es generell zu einem Verlust erlebbarer naturnaher Strukturen und Naturnähe innerhalb des Siedlungsbereiches. Durch Beseitigung der Brachfläche kommt es darüber hinaus zu einem Verlust von zumindest potentiell unreglementierten ,Naturerlebnisräumen'. Durch den voraussichtlichen Rückbau der baulichen Anlagen und der Entwicklung von neuen Gewerbebauten (Einzelhandel) wird der Gebietscharakter darüber hinaus grundsätzlich neu entwickelt.

Für die Zunahme der Bodenversiegelungen und dem daraus resultierenden erhöhten Anfall von Niederschlagswasser sowie das Beseitigen von Bäumen und der Brachfläche innerhalb der festgesetzten WA-und MI-Gebiete ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich

Der erforderliche Ausgleich für die o.g. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Beseitigungen von Bäumen im Zusammenhang mit dem Sondergebiet kann durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen werden (insbesondere Anpflanzgebote Einzelbäume sowie Festsetzung von Grünflächen).

Darüber hinaus ist mit folgenden <u>sonstigen erhebli-</u> <u>chen negativen Auswirkungen</u> zu rechnen:

Durch den Verzicht auf Umsetzung eines im Landschaftsplan dargestellten geplanten Grünzuges über das Gelände OK-Media zwischen Jungfernstieg und Niedernstraße kommt es zu erheblichen negativen Auswirkungen hinsichtlich landschaftsplanerischer Zielsetzungen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist mit folgenden positiven Auswirkungen zu rechnen:

- Durch die Innenentwicklung und die Umnutzung bzw. planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Siedlungsflächen sowie den damit verbundenen Beitrag zu einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.
- Die Dachflächen im Sondergebiet werden zukünftig als extensive Dachbegrünung ausgeführt.

## **QUELLENVERZEICHNIS**

HINWEIS: Hinsichtlich der verwendeten Gutachten und Planungsgrundlagen vgl. auch Kapitel 4.1.

ATV (Abwassertechnische Vereinigung e.V.; in Zusammenarbeit mit dem Verband Kommunaler Städtereinigungsbetriebe - VKS) 1990: Arbeitsblatt A 138. Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Korrigierter Nachdruck Dezember 1992.

ISH/MUNFSH (Minister des Innem und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

FICKERT, H.C.; FIESELER H. 2002: Der Umweltschutz im Städtebau. Bonn

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf hat den <u>Teil I und Teil II</u> der Begründung in der Sitzung

am .....18.12.2012..... gebilligt.

Nortorf, den OROT 2077