

GEMEINDE DASSENDORF

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23

„VERBRAUCHERMARKT UND GEWERBE“



04. Juni 2020

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Grundlagen und Verfahrensablauf .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
3.1. Raumordnung und Landesplanung .....	8
3.2. Landschaftsplanung .....	9
3.3. Flächennutzungsplan .....	9
3.4. Aktueller Bebauungsplan .....	10
3.5. Sonstige Fachplanungen/ Gutachten .....	10
3.6. Städtebauliche Situation .....	11
3.7. Lage und Geltungsbereich .....	12
<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
4.1. Vorbemerkungen .....	12
4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	12
4.1.2. Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	13
4.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden .....	14
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen .....	19
4.2.1. Schutzgut Luft .....	19
4.2.2. Schutzgut Klima .....	20
4.2.3. Schutzgut Wasser .....	21
4.2.4. Schutzgut Boden .....	22
4.2.5. Schutzgut Landschaft/ Stadtbild .....	25
4.2.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange .....	25
4.2.7. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	29
4.2.8. Schutzgut Fläche .....	29
4.3. Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle .....	30
4.3.1. Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten .....	30
4.3.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwendung .....	30
4.3.3. Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	30
4.3.4. Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen .....	30
4.4. Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen .....	30
4.4.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	30
4.4.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 31	
4.5. Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen .....	31
4.6. Zusätzliche Angaben .....	31

4.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	31
4.6.2. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	31
4.7. Artenschutzfachliche Abwägung .....	32
4.8. „Gesetzlich geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG, FFH- und Schutzgebiete .....	33
4.9. Landschaftsplanerische Planungsziele .....	33
4.10. Begrünungsmaßnahmen .....	33
4.11. Oberflächenentwässerung, Gewässer- und Bodenschutz .....	34
4.12. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Plangebiet .....	34
<b>5. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>36</b>
5.1. Sondergebiet Einzelhandel.....	36
5.1.1. Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung.....	36
5.2. Gewerbegebiet .....	38
5.3. Art der baulichen Nutzung .....	39
5.3.1. Sondergebiet Einzelhandel.....	39
5.3.2. Gewerbegebiet .....	41
5.3.3. Fläche für Sport- und Spielanlagen, Jugend- und Skaterplatz .....	43
5.4. Maß der baulichen Nutzung .....	43
5.4.1. Sondergebiet Einzelhandel.....	43
5.4.2. Gewerbegebiet .....	45
5.5. Flächen für Sport- und Spielanlagen, Jugend- und Skaterplatz .....	45
5.6. Erschließung.....	45
5.6.1. Verkehrsfläche.....	45
5.6.2. Energieversorgung .....	46
5.6.3. Oberflächenentwässerung.....	46
5.6.4. Brandschutz.....	48
5.7. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	48
5.7.1. Festsetzungen zur Begrünung.....	49
5.7.2. Knickersatz .....	49
5.7.3. Anpflanzungen in den privaten Grünflächen.....	49
5.7.4. Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen .....	50
5.7.5. Anpflanzungen im Sondergebiet.....	50
5.7.6. Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens.....	50
5.7.7. Artenschutz.....	51
<b>6. Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>54</b>
<b>7. Sonstiges/ Hinweise.....</b>	<b>54</b>
7.1. Flächenangaben.....	54
7.2. Kostenangaben .....	54
7.3. Altstandorte und Altablagerungen .....	54
7.4. Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale.....	55
7.5. Schutz des Mutterbodens.....	55

7.6. Kampfmittel.....	55
7.7. Ausgleichsmaßnahmen .....	55

## 1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde durch das Büro clausen-seggelke stadtplaner aus Hamburg ausgearbeitet.

Das Planverfahren wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dassendorf am 27. Februar 2018 durch den Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 28. Januar 2019 eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 05. Februar 2019 bis 06. März 2019 durch Aushang erfolgt.

Die Kinder- und Jugendbeteiligung erfolgte über die Offene Kinder- und Jugendarbeit des Amtes Hohe Elbgeest.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 20.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.09.2019 bis zum 21.10.2019 öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.dassendorf.de/amtl-bekanntmachung.html](http://www.dassendorf.de/amtl-bekanntmachung.html) ins Internet eingestellt.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führte zu einer Umplanung entlang des östlichen Plangebietsrands, da davon ausgegangen wurde, dass die hier vorgesehene Knickneuanpflanzung nicht die erforderliche Qualität einer Ausgleichspflanzung erreichen könnte. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll der Knick planextern ersetzt werden. Der östliche Plangebietsrand soll nunmehr stattdessen durch eine einfache, einreihige Gehölzpflanzung eingegrünt werden. Die Knickschutzstreifen und Abstände zur Knickneupflanzung konnten damit entfallen und freiwerdende Flächen anderweitig genutzt werden.

Über die beschriebene Umplanung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können informiert und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 06.01.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Bebauungsplan hat vom 16.01.2020 bis zum 31.01.2020 erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 18.05.2020 bis 02.06.2020 wiederholt.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung ist am 16.06.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dassendorf als Satzung beschlossen worden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der großflächige Einzelhandel fällt unter diejenigen

baulichen Vorhaben, für die gemäß § 3c Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist (Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVPG Ziffer 18.8 i.V.m. 18.6). Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 ist bereits eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt. Erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben konnten seinerzeit ausgeschlossen werden. Mit dem aktuellen Erweiterungsvorhaben wird ein Knick überplant, der gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 02. Mai 2018 (GVOBl. S. 162) als Biotop besonders geschützt ist. Da erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht auszuschließen sind und der Bebauungsplan im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufzustellen ist, wird auf die Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2008 wurde der Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines Lebensmittelmarkts aus dem Ortszentrum Dassendorfs an die ampelgeregelte Straßenkreuzung B 404/ B 207 am südlichen Siedlungsrand zu schaffen. Der ursprüngliche Standort verfügte lediglich über eine Verkaufsfläche von 530 m<sup>2</sup>. Um den Markt mit Vollsortiment unter zeitgemäßen und zukunftsfähigen wirtschaftlichen Bedingungen konkurrenzfähig betreiben zu können, wurde die Verkaufsfläche am neuen Standort in Abstimmung mit der Landesplanung auf max. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert.

Der Lebensmittelmarkt wurde im September 2009 eröffnet. Inhalt eines 2011 durchgeführten 1. Änderungsverfahrens war u.a. die planungsrechtliche Ermöglichung einer baulichen Verbindung zwischen dem Lebensmittelmarkt und einem benachbarten Getränkemarkt.

Mit einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 sollte eine zuvor vorhandene Doppellerschließung aufgehoben und die Rücknahme einer ergänzenden Stichstraße erfolgen. Die 2. Änderung wurde jedoch nicht rechtskräftig.

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 bezieht sich ausschließlich auf Nutzungsregelungen im Gewerbegebiet.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 soll die Verkaufs- und Lagerfläche des Lebensmittelmarkts neu gestaltet und erweitert werden, um den heutigen gestiegenen Ansprüchen gerecht zu werden und damit auf die Wünsche der Kunden einzugehen. Eine Verbreiterung der Gänge gemäß dem aktuellen Standard soll den funktionalen Ablauf erleichtern und zur Förderung des Einkaufserlebnisses beitragen. Außerdem soll eine größere Fläche für regionale Produkte sowie eine Drogerie-Abteilung zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren soll eine Erweiterung der bestehenden Bäckerei, des Blumenshops, der Lotto/ Toto-Aannahmestelle ermöglicht und weitere Lagerflächen vorgesehen werden. Neu hinzukommen soll eine Fläche für einen Kiosk und eine Postfiliale. Bei der Postfiliale handelt es sich um die Verlagerung einer in Dassendorf bereits bestehenden Filiale, die vom dortigen Betreiber aufgegeben wird. Mit der Erweiterungsmaßnahme soll der hier bestehende einzige Vollversorger in Dassendorf zukunftsfähig abgesichert und damit die örtliche Nahversorgung auf Dauer gewährleistet werden.

Im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung soll das westliche Regenwasserrückhaltebecken für die Unterbringung zusätzlicher Kundenparkstände weichen und mit dem östlichen Regenwasserrückhaltebecken verbunden werden.

Da das Vorhaben mit dem geltenden Bauplanungsrecht nicht genehmigungsfähig wäre, ist die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Des Weiteren soll südöstlich des Lebensmittelmarkts, im direkten Anschluss an das festgesetzte Gewerbegebiet Bargkoppel, eine gewerblich zu nutzende Fläche neu festgesetzt werden. Mit dieser Ausweisung wird eine Erweiterungsmöglichkeit für die Betriebe des bereits bestehenden Gewerbegebiets geschaffen oder alternativ eine gewerbliche Neuansiedlung ermöglicht.

### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Dassendorf befindet sich im Nahbereich des Mittelzentrums Geesthacht innerhalb des Ordnungsraums Hamburg. Für den Ordnungsraum Hamburg gilt die landesplanerische Zielsetzung, die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsachsengebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen. Die Räume zwischen den Achsen sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Deshalb wird in diesen Gemeinden in der Regel eine bauliche Weiterentwicklung nur im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zugelassen.

In allen Gemeinden soll nach den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung auf ausreichende, wohnungsnah Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Die Gemeinde Dassendorf liegt zwischen zwei Siedlungsachsen und hat selbst keine zentralörtliche Versorgungsfunktion. Im „Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein-Süd“ ist für Dassendorf zudem keine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion ausgewiesen. Eine dieser Voraussetzungen ist gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) Bedingung zur Errichtung großflächigen Einzelhandels. Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielvorgaben des LEP Schleswig-Holstein 2010, da trotz fehlender zentralörtlicher Funktion Dassendorf aufgrund der Gleichgewichtung der Gemeinde als Amtssitz mit der planerischen Wohnfunktion der Nachbargemeinde Escheburg durch die Landesplanung sowie prospektiv einer Umsatzherkunft von 55% aus der Standortgemeinde für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts in der geplanten Größenordnung geeignet ist.

Nach Auskunft des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration – Abteilung Landesplanung – stehen dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegen, wenn auf Basis einer gutachterlichen Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens, die Nichtgefährdung der überörtlichen Versorgungsfunktion der zugeordneten zentralen Orte, hier insbesondere des Mittelzentrums Geesthacht, nachgewiesen wird. Zudem darf durch die Erweiterung die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Gemeinden nicht in Frage gestellt werden.

Unter den genannten Voraussetzungen hat die Landesplanung im Rahmen eines Planungsgesprächs am 08. März 2018 die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts im Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dassendorf um bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Aussicht gestellt. Gleichzeitig erfolgte die Zustimmung zu einer Absenkung des Getränkeanteils von derzeit 400 m<sup>2</sup> auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern für die frei werdenden 200 m<sup>2</sup> konkret ein zulässiges Warensortiment definiert wird. Als zulässiges Warensortiment werden Drogerieartikel auf einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zusätzlich zu den genannten Verkaufsflächen hat die Landesplanung die Nutzung eines Backshops, eines Blumenshops, einer Lotto/ Toto-Aannahmestelle und einer Postfiliale – als Ersatz für die aufgegebene Postfiliale in Dassendorf-Dorf – zugestimmt.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung wurde im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens nachgewiesen (siehe Punkt 5.1.1). Im Rahmen eines interkommunalen Abstimmungstermins am 16. Juli 2018 hat die Stadt Geesthacht mitgeteilt, dass das Erweite-

rungsvorhaben des großflächigen Lebensmittelmarkts keine negative Einwirkung auf die Versorgungsfunktion der Stadt Geesthacht hat.

### 3.2. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für eine „mittelfristige Siedlungserweiterung“ aus. Zudem enthält er zeichnerische Vorschläge für die Anlage von linearen Grünstrukturen (Knicks, Baumreihen, Baumstreifen) entlang der Bundesstraßen (B 404 und 207) und der südlich gelegenen Straße Bargkoppel. Unmittelbar östlich angrenzend an den bestehenden Baukörper des Lebensmittelmarkts verläuft ein Knick, der im Landschaftsplan mit einer geringen Wertigkeit dargestellt ist. Eine Fortschreibung des Landschaftsplans, als Folge der Überplanung des Knicks, ist laut Aussagen des Fachdienstes Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur des Kreises Herzogtum Lauenburg nicht erforderlich.

### 3.3. Flächennutzungsplan

Im Zuge der Verlagerungsabsichten des Lebensmittelmarkts hat die Gemeinde Dassendorf bereits im Jahr 2006 eine 16. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. In ihrem Vorfeld waren Standortalternativen geprüft worden. Im Ergebnis gab es im Gebiet der Gemeinde Dassendorf lediglich eine Fläche, die den Standortanforderungen eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs entsprach und zugleich mit den landesplanerischen Vorgaben vereinbar war. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dassendorf stellt gemäß der 16. Änderung aus dem Jahr 2006 das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel dar.

In den Auflagen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Innenministerium Schleswig-Holstein festgelegt, dass die Geschossfläche für den Verbrauchermarkt 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Diese Auflage wurde mit der Ergänzung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans vom 20. Juni 2006 erfüllt. Mit der Zusammenführung des Verbrauchermarkts mit dem Getränkemarkt wurde die zulässige Geschossfläche auf insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> vergrößert. Hierzu wurde die Ergänzung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans berichtigt. Gemäß Anpassung des Flächennutzungsplans darf die Größe des Einzelhandelsbetriebs maximal 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht überschreiten.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wird eine weitere Vergrößerung der Geschossfläche geplant. Zudem ragen der für die Erweiterung vorgesehene Anbau, sowie die geplante Festsetzung des Gewerbegebiets in die östlich gelegene Fläche für Landwirtschaft hinein. Die Erweiterung wird erforderlich, um für den gut etablierten Verbrauchermarkt Kunden durch zeitgemäßen Einkaufskomfort zu binden und den Markt dauerhaft konkurrenzfähig zu erhalten. Es handelt sich somit um speziell auf den Verbrauchermarkt abgestimmte Modernisierungsmaßnahmen, die somit auch an den Standort des Marktes gebunden sind. Alternative Erweiterungsmöglichkeiten durch Auslagerung an andere Standorte im Gemeindegebiet wären nicht zielführend hinsichtlich des dauerhaften Erhalts des bereits vorhandenen Verbrauchermarkts. Auch die lediglich interne Umstrukturierung bzw. Grundriss-Neugestaltung des Marktes würde nicht an den positiven Effekt der Flächenerweiterung heranreichen, der hinsichtlich Marktorganisation und Einkaufserlebnis durch die Markterweiterung erzielt werden kann.

Mit den Erweiterungsabsichten gilt das Vorhaben als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wird im Rahmen eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie der ma-

ximal zulässigen Geschossfläche für die Einzelhandelsnutzung erforderlich.

### 3.4. Aktueller Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 setzt für den Bereich des bestehenden Lebensmittelmarkts und der zugehörigen Stellplatzanlage mit insgesamt 0,5 ha ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, bei einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 10,0 m, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Bundesstraße.

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 2.000 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche ist auf insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Verkaufsfläche gliedert sich dabei in die Verkaufsfläche Verbrauchermarkt (VK1) mit 1.000 m<sup>2</sup> mit branchenüblichem Rand- sowie Non-Food-Sortiment und die Verkaufsfläche Getränkemarkt (VK2) mit 400 m<sup>2</sup> mit branchenüblichen Randsortimenten. Die überbaubare Grundstücksfläche befindet sich im östlichen Bereich des Sondergebiets. Westlich der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Stellplatzanlage verortet. Für die Stellplatzanlage wird eine Überschreitung der Versiegelung bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen.

Für das Sondergebiet ist die Errichtung von zwei Werbepylonen mit maximal 15 m Höhe, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

Nördlich des Sondergebiets Einzelhandel sowie im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei Regenwasserrückhaltebecken, die als private Flächen für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt sind.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, die zum Sonder- und Gewerbegebiet durch einen Knick abgegrenzt wird. Der Knick wird im bestehenden Bebauungsplan als geschütztes Biotop nach Landesrecht nachrichtlich übernommen.

Östlich des Sondergebiets – zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Fläche für Landwirtschaft – ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen, mit der Zweckbestimmung Skateranlage – festgesetzt.

Das Baugebiet wird durch Grünflächen mit detaillierten Anpflanzgeboten eingerahmt. Zu den Bundesstraßen wird die Anbauverbotszone von 20 m eingehalten.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt zentral über eine Zufahrt von der B 404 aus. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Anbindung des Sondergebiets direkt an die Kreuzung vorgesehen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist. Des Weiteren ist eine zusätzliche Anbindung nach Norden zur B 207 für Fußgänger und Radfahrer aus Dassendorf-Dorf an das Sondergebiet vorgesehen, die ebenso als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist. Diese Anbindung ist auch für die Erschließung der festgesetzten Skateranlage vorgesehen.

### 3.5. Sonstige Fachplanungen/ Gutachten

Die Standort- und Marktanalyse wurde von der bulwiengesa AG erstellt.

Es liegt ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2003 vom Bodenschutzdienst für Städte und Gemeinden GmbH vor.

Eine Untersuchung der Bodenluft wurde 2019 von Eurofins Umwelt Nord GmbH vorgenommen.

Das Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro W. Hölbling erstellt.

Die faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzprüfung wurde im Juni 2019 von Dipl.-Biol. Karsten Lutz durchgeführt.

Die Objektplanung des Verbrauchermarkts (Hochbau und Nebenanlagen) wurde vom Architektur- und Ingenieurbüro nhp Neuwald Dulle PartG mbB durchgeführt.

Mit der Bauleitplanung wurde das Büro clausen-seggelke stadtplaner beauftragt. Der Umweltbericht als Teil der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wurde von Dipl. Ing. Dirk Matzen – Landschaftsarchitekt BDLA erstellt.

### **3.6. Städtebauliche Situation**

Dassendorf ist eine ländlich strukturierte Gemeinde östlich von Hamburg, nördlich von Geesthacht, unter der Verwaltung des im Jahr 1995 neu gebildeten Amtes „Hohe Elbgeest“ im Kreis Herzogtum Lauenburg. Die Gemeinde Dassendorf ist in zwei Siedlungsschwerpunkte geteilt. Nordwestlich der ampelgeregelten Straßenkreuzung B 404/ B 207 liegt mit dem Ortsteil Dassendorf-Siedlung der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Hier befindet sich auch der Sitz des Amtes Hohe Elbgeest und der Hauptversorgungsbereich Dassendorfs mit einigen kleineren Läden und Dienstleistungseinrichtungen. Westlich und nördlich schließt eine Einfamilien- und Reihenhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise an. Ein weiterer Siedlungsschwerpunkt befindet sich nordöstlich des Plangebiets mit dem Ortsteil Dassendorf-Dorf. Die Bebauung ist durch Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe in Form eines so genannten Rundlings geprägt. Das Plangebiet liegt zentral zwischen beiden Bereichen an der Ostseite der B 404 und erstreckt sich von der Gemeindestraße Bargkoppel im Süden bis zur B 207 im Norden.

Mit der Errichtung des Lebensmittelmarkts mit Vollsortiment im Jahr 2009 hat sich der Versorgungsschwerpunkt in diesen Bereich verlagert.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich das Dassendorfer Gewerbegebiet Bargkoppel. Hier bestehen vorwiegend Betriebe des Kfz- und Baugewerbes sowie des Garten- und Landschaftsbaus. Das Gebiet weist eine hohe Flächenversiegelung auf.

Die übrigen umgebenden Gemeindeflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Sie werden durch Knicks mit einer starken raumprägenden Wirkung gegliedert. Als weiteres landschaftsbildprägendes Element sind die straßenbegleitenden Gräben zu nennen, die teilweise von grabentypischer Vegetation (Gräser, Stauden, Gehölze), teilweise durch Zäune begleitet werden.

Auf beiden Bundesstraßen (B 404 und B 207) besteht ein Tempolimit von 70 km/h. Die von der Gemeinde ursprünglich angestrebte Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit auf der B 404 auf 50 km/h wurde von der Verkehrsaufsicht des Kreises abgelehnt. Die Kreuzung B 207/ B 404 wird durch eine Lichtsignalanlage gesteuert und ist für den Fußgängerverkehr gut überquerbar. Die Hauptverkehrsströme bestehen auf der Strecke Hamburg - Schwarzenbek (B 207).

Der westliche Bereich des Plangebiets wird vom Lebensmittelmarkt und der zugehörigen Stellplatzanlage geprägt. Nördlich der Stellplatzanlage und parallel zur B 207 befindet sich ein Re-

genwasserrückhaltebecken. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein weiteres Regewasserrückhaltebecken. Die Fläche südlich des letztgenannten Rückhaltebeckens wird als freie Ackerfläche und somit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Dassendorf, Amt Hohe Elbgeest“ (Linie 8810 Bergedorf – Dassendorf – Mölln und Linie 8811 Schwarzenbek – Dassendorf – Wentorf) bzw. über die Haltestelle „Dassendorf, Sperberweg“ (Linie 8820 Geesthacht – Dassendorf – Aumühle und Linie 8821 Dassendorf – Geesthacht Gesamtschule) fußläufig an den ÖPNV angebunden.

Unmittelbar östlich anschließend an das heutige Sondergebiet Einzelhandel und einen Teil des Gewerbegebiets verläuft über ca. 160 m ein Knick, der deutliche Qualitätseinbußen aufweist und hinsichtlich seiner Knickmerkmale eine deutlich geminderte Wertigkeit zeigt.

### **3.7. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kreuzung der Bundesstraßen B 404 und B 207.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,96 ha.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1. Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan Dassendorf Nr. 23 datiert aus dem Jahre 2008. Im Zuge der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans sind externe Ausgleichsflächen in einer Größe von 10.000 m<sup>2</sup> ermittelt worden. Der Bebauungsplan Dassendorf Nr. 23 wurde in Teilbereichen seither dreimal geändert.

Der Bebauungsplan-Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 sieht eine hochbauliche Entwicklung in Erweiterung des bisherigen Verbrauchermarktstandorts mit Sondergebietsflächen, die Ausweisung von Gewerbeflächen und einer Erweiterung der Flächen für die Oberflächenentwässerung sowie einer Verlagerung von planungsrechtlich gesicherten aber nicht realisierten Sport- und Spielflächen (Skateranlage) vor.

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dassendorf 23 werden die naturräumlichen Gegebenheiten erfasst und bewertet. Es werden grünordnungsplanerische Regelungsinhalte zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Eingriffe in den Naturhaushalt werden bilanziert, die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen überprüft um gegebenenfalls Ausgleichsflächen zuzuordnen.

Im Zuge der Erweiterung muss ein geschützter und im Bebauungsplan festgesetzter Knick beseitigt werden. Es wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Standort für die Neuanlage eines Knicks als Knickersatz vorgesehen.

#### **4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dassendorf hat die Zielsetzung, auf dem Gebiet östlich der August-Siemsen-Straße (B 404) und südlich der B 207 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits im Bestand festgesetzten Sondergebiets zu ermöglichen. Die Erschließung an die August-Siemsen-Straße ist vorhanden und wird nicht verändert. Die Verkaufsfläche wird um ca. 440 m<sup>2</sup> erweitert. Die ausgewiesene und überbaubare

Grundstücksfläche für Gebäude, Umfahrten und Stellplätze im Sondergebiet Einzelhandel wird von 5.357 m<sup>2</sup> auf 8.511 m<sup>2</sup> und somit um ca. 3.153 m<sup>2</sup> erweitert. Auf der östlichen Gebäuderückseite werden 21 Mitarbeiterstellplätze mit der notwendigen Umfahrt vorgesehen. Eine Erhöhung auf insgesamt 131 Kundenstellplätze erfolgt durch Überbauung des nordwestlichen Regenwasserrückhaltebeckens bis an die Bauverbotszone der B 207. Das östliche Regenwasserrückhaltebecken wird um die notwendigen Einstaukapazitäten für die baulichen Erweiterungen, wie auch des Ersatzes für Überbauung des westlichen Regenwasserrückhaltebeckens erweitert. Im Südosten werden mit ca. 4.218 m<sup>2</sup> zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen. Die nahezu flächenäquivalente Neuausrichtung der Sport- und Spielanlagen (Skateranlage) (ca. 1.180 m<sup>2</sup>) schließt sich an die neu geplanten Mitarbeiterstellplätze an.

Durch die Erweiterung der Sondergebietsflächen wird ein vorhandener Knick mit drei Eichenüberhältern („Gesetzlich geschütztes Biotop“ gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG) in einer Länge von ca. 90 m überbaut, ebenso ein sich südlich anschließender Knick von 70 m Länge. Für die Beseitigung dieses Knicks mit einer Gesamtlänge von 160 m muss eine Ausnahme genehmigung erteilt und ein Ersatz geschaffen werden. Hierzu ist außerhalb des Plangebiets die Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von ca. 320 m vorgesehen.

#### **4.1.2. Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,96 ha, die sich wie folgt aufteilt:

- Sondergebietsflächen ca. 0,851 ha, davon neu: 0,315 ha
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ca. 0,026 ha
- Flächen für die Oberflächenwasserentsorgung ca. 0,308 ha
- Sport- und Spielflächen (Skateranlage) ca. 0,118 ha
- Gewerbeflächen ca. 0,422 ha
- Grünflächen ca. 0,236 ha

Im Norden grenzt die B 207, im Osten Landwirtschaftsflächen und das Regenrückhaltebecken, im Süden Gewerbeflächen und im Westen die B 404 an.

#### **Bedarf an Grund und Boden**

Der über den Bestand hinausgehende Bedarf an Grund und Boden errechnet sich aus dem zu erwartenden Versiegelungsanteil, der durch das zu erweiternde, neu geplante Sondergebiet, durch den Ausbau von Erschließungsflächen für den ruhenden Verkehr, für die Neuausweisung von Gewerbeflächen und für die Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens entstehen wird. Die nach geltendem Planrecht bereits festgesetzten Sport-/ Spielflächen (Skateranlage) werden nahezu flächenäquivalent verschoben.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Bedarf an Grund und Boden:

Gebiet	Festgesetzte Fläche	davon neu gegenüber bestehendem Planrecht	Befestigungsanteil (incl. Nebenanlagen)	Versiegelte Fläche
Sondergebiet, GRZ 0,4, Überschreitung bis 1,0	8.511 m <sup>2</sup>	3.153 m <sup>2</sup>	100 %	3.153 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächen, GRZ 0,8	4.218 m <sup>2</sup>	4.218 m <sup>2</sup>	80 %	3.374 m <sup>2</sup>
Regenwasserrückhaltebecken	3.083 m <sup>2</sup>	3.083 m <sup>2</sup>	10 %	308 m <sup>2</sup>
Sportfläche (Skateranlage); Flächengröße gem. geltendem Planrecht	1.182 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> vollversiegelt, 32 m <sup>2</sup> teilversiegelt	110 m <sup>2</sup>
Grünfläche	2.355 m <sup>2</sup>	2.355 m <sup>2</sup>	--	--
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehwege)	260 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	30 %	78 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>19.609 m<sup>2</sup></b>			<b>7.023 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In einschlägigen Fachgesetzen des Bundes sowie Fachgesetzen und Fachplänen des Landes Schleswig-Holstein sind Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung sind. Im Folgenden werden – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter – die Umweltschutzziele und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, aufgelistet:

##### Schutzgut Luft

Gemäß § 1 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere auch für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Kaltluftentstehungsgebiete.

In der Verordnung für Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) in der Fassung vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222, 1231) werden zum Schutz der menschlichen Gesundheit Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid und Partikel PM<sub>10</sub> festgelegt, die einzuhalten sind.

Laut § 1 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) sind Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und die Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen von schädlicher Umwelteinwirkung (z.B. Luftverunreinigungen) ist vorzubeugen.

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan mit Begrünungsmaßnahmen entsprochen. Dazu zählen die Festsetzung von Gehölzpflanzungen und einer offenen Oberflächenentwässerung, zur Förderung der Luftqualität und der Staubbindung. Außerdem werden im Rahmen der Flächengestaltung Grünflächen vorgesehen, die eine lufthygienisch positive Wirkung entfalten können.

#### Schutzgut Klima

Gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere auch für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Kaltluftentstehungsgebiete.

In § 1 Absatz 5 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan mit Begrünungsmaßnahmen entsprochen. Dazu zählen die Festsetzung von Gehölzpflanzungen und einer offener Oberflächenentwässerung, zur Förderung des Kleinklimas. Außerdem werden Festsetzungen zum Schutz von Boden und Grundwasser getroffen, die die natürlichen Kreisläufe des Naturhaushalts unterstützen.

#### Schutzgut Wasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) sieht in § 1 vor, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu schützen. § 5 Absatz 1 WHG beinhaltet u.a. die Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan mit Maßnahmen, zur Rückhaltung und Teilversickerung des Niederschlags auf un bebauten Flächen entsprochen. Es wird aus Gründen des Grundwasserschutzes ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau der Stellplätze festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich, bis auf die beiden Regenwasserrückhaltebecken, keine weiteren Oberflächengewässer, die beeinträchtigt werden könnten.

#### Schutzgut Boden

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) ist der Boden hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als

Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers langfristig zu schützen.

§ 1 Absatz 3 BNatSchG besagt, dass die Böden so zu erhalten sind, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Begrünungsmaßnahmen wie Gehölzpflanzungen und gärtnerisch anzulegende Flächen tragen zur Förderung der Bodenentwicklung bei.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Nach § 1 Absatz 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Außerdem sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

In § 44 BNatSchG besagen die Ziele des besonderen Artenschutzes, dass Tatbestände des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des Störens verboten sind.

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan insofern entsprochen, als dass mit der Entwicklung von bioökologisch bedeutsamem Baumbestand die Funktion dieser Bäume als Lebensraum für Tiere geschaffen werden können. Mit der Ausweisung von Grünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen und dem Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen wird die Vielfalt der Fauna unterstützt und neue Habitate für Tiere geschaffen.

Im Plangebiet wurden im Zuge der naturräumlichen Bestandsaufnahme nur eingeschränkte oder keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen und Amphibien festgestellt, so dass eine Betroffenheit dieser Tiergruppen im Sinn des § 44 BNatSchG nicht gegeben ist. Bezüglich der im Plangebiet potentiell vorkommenden Vogelarten werden die in § 44 Absatz 1 BNatSchG aufgeführten Verbotstatbestände dadurch vermieden, dass die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

#### Schutzgut Landschaft- und Stadtbild

Nach § 1 Absatz 3 Nr. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Bäume und Gehölzstrukturen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Laut § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sieht u.a. auch die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds vor.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den übergeordneten Entwicklungszielen. Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sind Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Gestaltung gärtnerisch anzulegender Flächen vorgesehen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach § 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Nach § 1 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG) vom 30. Dezember 2014 (GVOBl 2015, 2) ist es Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten, sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landespflege einbezogen werden.

Für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine weiteren Konsequenzen.

#### Schutzgut Mensch

Nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der § 50 Absatz 1 Satz 1 des BImSchG legt fest, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen sind.

Laut § 50 Absatz 1 Satz 2 BImSchG und § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB sind bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

In § 4 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532, 2537) sind Abfälle in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit und in zweiter Linie stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen (energetische Verwertung).

Dem Ziel der Sicherstellung von gesunden Arbeitsverhältnissen im oben genannten Sinne wird im Bebauungsplan mit einer Weiterentwicklung des Sondergebietsstandorts entsprochen.

Zur Verminderung von Luftimmissionen werden Begrünungsmaßnahmen, wie Baum- und Gehölzpflanzungen sowie das Anlegen von offenen, wasserführenden Regenwasserrückhaltebecken eingesetzt. Diese Maßnahmen tragen zu einer Förderung der Luftfilterung und Staubbindung sowie zur Verbesserung der Lufthygiene bei.

#### Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Die Erweiterung des Verbrauchermarkts geht einher mit einer Zunahme der Flächenversiegelung. Bei einer Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 1,0, zur Sicherstellung der Erschließung und Schaffung von zusätzlichen Parkständen, ergibt sich für das Sondergebiet Einzelhandel gegenüber dem Bestand eine zusätzliche versiegelte Fläche von ca. 3.153 m<sup>2</sup>.

Das festgesetzte Gewerbegebiet im südwestlichen Bereich des Plangebiets mit einer GRZ von 0,8 führt zu einer Neuversiegelung von ca. 3.374 m<sup>2</sup>.

In Verbindung mit der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens und der Anlage zweier Gehwege wird durch die Planung gegenüber dem bestehenden Planrecht eine Neuversiegelung von ca. 7.023 m<sup>2</sup> ausgelöst. Damit ist die Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verbunden, die durch gezielte Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

### **Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen**

#### **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan (Landschaftsarchitekt Dirk Matzen).

*Hinweis: Dieser Fachbeitrag ist in den Umweltbericht des Bebauungsplans eingeflossen.*

#### **Artenschutzfachliche Potenzialanalyse**

Faunistische Bestandserfassung und Potenzialabschätzung mit Artenschutzuntersuchung vom Juni 2019 (Dipl. Biologe Karsten Lutz).

#### **Baugrundgutachten**

Es liegt ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2003 vor (Bodenschutzdienst für Städte und Gemeinden GmbH).

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden bis zum Jahr 2012 11 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 6,0 m ausgeführt, die Aufschlüsse über die Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie einer Versickerungseignung geben (Baugrundbeurteilung, GSB, Grundbauingenieure Schnoor + Bauer, 11.11.2014).

Eine Untersuchung der Bodenluft wurde im Jahr 2019 von Eurofins Umwelt Nord GmbH vorgenommen.

#### **Entwässerungskonzept**

Entwässerungskonzept vom Juni 2019 (Ingenieurbüro Hölbling).

## 4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen

### 4.2.1. Schutzgut Luft

#### 4.2.1.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet stellt sich als städtebaulich entwickeltes Sondergebiet Einzelhandel dar und weist kleinräumig die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse mit erhöhter Abstrahlungswärme auf. Die östlich angrenzenden Flächen stellen sich als freie Ackerfläche dar und können als Kaltluft-Entstehungsgebiete angesehen werden. Mit Ausnahme des Knicks und einzelner kleinkroniger Bäume sind keine Gehölze vorhanden. Von den stark frequentierten Bundesstraßen wirken Immissionen auf das Plangebiet ein. Eine besondere Wertigkeit des Plangebiets ist im Hinblick auf die Luft nicht gegeben.

#### 4.2.1.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die lufthygienische Produktivität der Freiflächen wird insoweit beeinträchtigt, als weitere Teile zukünftig versiegelt und ein Knick mit hohem Grünvolumen beseitigt werden. Es wird Grünvolumen durch vorgesehene Neuanpflanzungen im Randbereich der Bauflächen sowie am östlichen Siedlungsrand durch die Neuanlage von Gehölzstrukturen langfristig wieder hergestellt. Der Knick wird planextern im Verhältnis 1 : 2 ersetzt.

Der zukünftige Anliegerverkehr wird leicht zunehmen, die damit verbundene Zunahme von Verkehrsimmissionen ist im Verhältnis zur Vorbelastung nicht relevant.

Wesentliche bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung für dieses Schutzgut aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
<b>Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionen von Staub, Lärm und Abgasen durch Baumaschinen und LKW-Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einsatz von emissionsarmen Maschinen nach dem Stand der Technik. Begrenzung des LKW-Verkehrs auf das unbedingt notwendige Maß</li> </ul>
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenhafte Zerstörung von Vegetation durch Versiegelung (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten usw.). Dadurch Ausdehnung einer „Wärmeinsel“</li> <li>Durch Vergrößerung des Regenwasserrückhaltebeckens Erhöhung des verdunstungsaktiven Wasserkörpers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrads (nach GRZ) auf das unbedingt erforderliche Maß,</li> <li>Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen mit lufthygienischen Funktionen (Verschattung, Verdunstung, Filterung)</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar, da im Sondergebiet störende (emittierende) Betriebe nicht zulässig sind und der zusätzlich zu erwartende Fahrzeugverkehr zu vernachlässigen ist.</li> <li>Im Gewerbegebiet sind bei Erweiterung ortsansässiger Betriebe keine emittierende Betriebe zu erwarten.</li> </ul>	-

#### 4.2.1.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Bilanz des Grünvolumens kann durch vorgesehene Neuanpflanzungen auf den Bauflächen verbessert werden. Im Bebauungsplan werden entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze Gehölzanpflanzungen festgesetzt. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich der nicht überbaubaren Freiflächen wird Grünvolumen langfristig entwickelt und werden die bioklimatischen Wirkungen wie Verschattungs- und Filterfunktionen optimiert.

Besondere Maßnahmen im Hinblick auf Luftschadstoffe sind nicht erforderlich.

#### **Licht**

Über die Bestandssituation hinausgehende Lichtemissionen sind nicht relevant.

### **4.2.2. Schutzgut Klima**

#### 4.2.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

##### **Lokalklima**

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge wird mit 800 mm angegeben. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,3°C, der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen.

Durch Kraftfahrzeugverkehr verursachte Verkehrsemissionen auf der B 207 und B 404 wirken als Lärm- und Abgasimmissionen auf das Plangebiet ein. Luftmesswerte liegen nicht vor.

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind teilurbaner Prägung. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen tragen begünstigend zur Kaltluftentstehung bei.

Bioökologisch relevanter Baumbestand ist, mit Ausnahme des Knicks, im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 4.2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Zunahme versiegelter Flächen geht zeitgleich die Reduzierung vegetationsgeprägter, bioklimatisch aktiver Freiflächen einher. Es sind graduelle Beeinträchtigungen durch negative lokalklimatische Veränderungen wie der Zunahme von Wärmeinseleffekten und eine erhöhte Staubbildung zu erwarten. Bebaute Areale weisen versiegelungsbedingt eine höhere Wärmeabsorption und Wärmeabstrahlung auf und tragen so zu Wärmeinseleffekten bei.

#### 4.2.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Baumanpflanzungen in den Randzonen und auf den nicht überbaubaren Flächen tragen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Mit der Erweiterung des östlich vorhandenen Regenwasserrückhaltbeckens wird die Überbauung des westlichen Regenwasserrückhaltebeckens kompensiert. Die verdunstungsaktiven Flächen bleiben annähernd gleich.

### 4.2.3. Schutzgut Wasser

#### 4.2.3.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

##### **Wasserhaushalt und Besielung**

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die außerhalb des Plangebiets verlaufende Süsterbek stellt die Vorflut für das Plangebiet dar. Das Oberflächenwasser der Straßen wird über Straßenseitengräben der Vorflut zugeführt.

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist gemäß der Durchlässigkeit heute nicht eingeschränkt. Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters ist stark variierend und wird mit 2,10 m bis 5,30 m unter Geländeoberkante (GOK) angegeben. Mit Schwankungen des „echten“ Grundwassers von ca. 1,0 m ist zu rechnen. Ein lokaler und temporärer Aufstau über dem Lehm ist nicht auszuschließen. Aufgrund der Klassifizierung der anstehenden Sande als durchlässig bis stark durchlässig ist eine hohe Empfindlichkeit bezogen auf das Grundwasser gegeben.

Die Flächen liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Zuge einer baulichen Erweiterung ist aufgrund der örtlich schwer durchlässigen Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich, wird aber wegen der kleinräumig wechselnden Bodenschichtungen aus Sicht der Baugrundbewertung nicht empfohlen.

Die Erweiterungsflächen des Bauvorhabens sind vollständig unversiegelt und unterliegen der natürlichen Versickerung und Evapotranspiration (natürliche Verdunstungsprozesse).

#### 4.2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Abhängig von der Zunahme der Oberflächenversiegelung der neuen Bebauung und Erschließung wird sich die Bilanz der Regenwasserinfiltration zur Speisung des örtlichen Grund-/ Stauwassers reduzieren und der Oberflächenabfluss erhöhen. In der großräumigen Betrachtung sind mögliche Auswirkungen nicht relevant.

Mit der vorliegenden Planung wird das westliche Regenwasserrückhaltebecken überbaut und das Rückhaltevolumen entsprechend reduziert.

Mit dem Konzept eines flächen- und volumenmäßig erweiterten Regenwasserrückhaltebeckens (mit Drosselung des Abflusses), wird eine hydraulische Mehrbelastung des Vorfluters vorsorglich vermieden.

<b>Schutzgut Wasser</b>		
	<b>Erhebliche Umweltauswirkungen</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>
<b>Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gefahr der Kontamination des Grundwassers durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik</li> <li>Kontrollierte Beräumung der ehemaligen Klärteiche und Entsorgung des Klärschlammes</li> </ul>
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung der Grundwasserneubildung durch flächenhafte Versiegelung (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten usw.)</li> <li>Erhöhung der Vorflut durch vermehrten Oberflächenabfluss aufgrund flächenhafter Versiegelung im Sonder- und Gewerbegebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als Minderungsmaßnahme ist eine Rückhaltung und Vorreinigung des Oberflächenwassers vor Ort durch ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen</li> <li>Oberflächenentwässerungskonzept</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gefahr der Kontamination des Grundwassers durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Einleitung verunreinigten Oberflächenwassers von Verkehrsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leichtstoffabscheider für Stellplatzentwässerung</li> <li>Regenwasserrückhaltebecken mit Ölsperre, biologischer Pflanzenfilter (Röhricht)</li> </ul>

#### 4.2.3.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan sind aktuell zwei Regenwasserrückhaltebecken als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses vorhanden. Das westliche Regenwasserrückhaltebecken wird überbaut. Eine Kompensation soll in der Form einer Erweiterung des östlichen Regenwasserrückhaltebeckens festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan wird zum Schutze des Grundwassers die Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Gehwegen sowie ebenerdigen Parkständen festgesetzt. Feuerwehrumfahrten und –aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen. Damit werden ein Minimum an dezentraler Oberflächenwasserversickerung und die Zurverfügungstellung vegetationsverwertbaren Niederschlagswassers sichergestellt.

Mit dem Ziel der dezentralen Regenwasserrückhaltung im Bebauungsplangebiet soll der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet gedrosselt und kontrolliert minimiert werden um so eine Überlastung der Vorflut zu vermeiden.

#### **4.2.4. Schutzgut Boden**

##### 4.2.4.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Gelände weist mit Höhenunterschieden von rd. 6 m relativ starke Reliefbewegungen auf und fällt nach Norden mit einer absoluten Höhe von 65 m über Normalhöhennull (ü NHN) im Süden nach Norden hin auf ca. 59 m ü NHN ab.

Die natürlichen Bodenfunktionen Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ungestört, die Flächen vollständig unversiegelt.

Bei den anstehenden gewachsenen Sanden handelt es sich um schluffige Fein- und Mittelsande, die den Parabraunerden zuzuordnen sind. Es können vereinzelt Geschiebeböden in unterschied-

licher Mächtigkeit eingelagert sein. Sie gelten aufgrund ihrer Klassifizierung als schwer durchlässige Böden. Die gewachsenen Sande gelten als Böden mit hoher Empfindlichkeit im Bezug auf das Grundwasser.

#### **Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen und Altlasten. In einem Pestizid-Screening im Jahre 2008 wurden keine Hinweise auf organoleptische Kontaminationen festgestellt.

Auf den Flurstücken 97, 165 und 210 (vormals 167) befand sich in den 1960er Jahren eine Sandkuhle. Diese soll, nach Zeugenaussagen, per Hand ausgehoben und zu einem späteren Zeitpunkt mit Bodenaushub verfüllt worden sein. Auf Grund dessen wurden Bodenluftuntersuchungen für die Planungssicherheit durchgeführt.

Im Rahmen einer Untersuchung des Teilgrundstücks des Flurstücks 167, der Flur 7, in der Gemarkung Dassendorf, wurden Bodenluftproben auf Deponiegas und auf leichtflüchtige Schadstoffe untersucht. Der Befund beider Proben ist unauffällig. Es wurden lediglich Spuren von Tetrachlorenchen und von aromatischen Kohlewasserstoffen gemessen. Der erste Stoff wird als Entfettungsmittel eingesetzt, die zweite Stoffgruppe ist ein Bestandteil des Benzins. Die ermittelte Konzentration unterschreitet die Prüfwerte, zur Beurteilung einer Gefahr für die menschliche Gesundheit, in geschlossenen Räumen.

#### 4.2.4.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

##### **Bodenfunktion**

Im Zuge der baulichen Entwicklung werden der Überbauungsgrad und damit die Bodenversiegelungen im Bereich des erweiterten Sondergebiets durch Gebäude, Stellplätze und Umfahrten um bis zu 3.153 m<sup>2</sup> erhöht.

Im Bereich der Gewerbeflächen nimmt die Bodenversiegelung um bis zu ca. 3.374 m<sup>2</sup> zu.

Darüber hinaus wird das Regenwasserrückhaltebecken um ca. 800 m<sup>2</sup> erweitert. Die Bodenfunktionen werden im Zuge der Herstellung des Beckens durch notwendige Abgrabungen weitgehend eingeschränkt. Im Zuge der naturnahen Wiederherstellung der Rückhalteflächen (Böschungsbegrünung, Röhrichtanpflanzungen) werden hier die Bodenfunktionen neu hergestellt. Das Regenwasserrückhaltebecken wird insoweit als sich selbst ausgleichender Eingriff bewertet. Teilversiegelte Unterhaltungswege gehen in die Eingriffsbilanzierung ein.

Die planungsrechtlich gesicherten und bereits 2008 bilanzierten Sportflächen werden annähernd flächenäquivalent an die neue Planungssituation angepasst.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Zuwegungen werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen hergestellt.

Beim Umgang mit dem Boden sind die Anforderungen nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. S. 1554) zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) an das Ein- und Aufbringen von Materialien zu berücksichtigen.

### Altlasten

Im Rahmen der Tiefbauarbeiten für das geplante Regenwasserrückhaltebecken, könnte entsorgungsrelevantes Material anfallen. In diesem Fall müsste der Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg informiert werden.

Schutzgut Boden		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
<b>Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtung des Bodens und damit Beeinträchtigung des Bodengefüges durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen sowie Lagerung von Baumaterialien</li> <li>• Gefahr der Kontamination des Bodens durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen</li> <li>• Verfüllung eines Regenwasserrückhaltebeckens</li> <li>• Abgrabungen i.Z. mit der Erweiterung eines Regenwasserrückhaltebeckens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustraße innerhalb des geplanten Erschließungsgebiets, Einrichtung von festen Lagerplätzen</li> <li>• Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik</li> <li>• Schutz des Oberbodens</li> </ul>
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung von ca. 0,315 ha Boden im Sondergebiet Einzelhandel durch die Anlage von Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten etc. Hierdurch Totalverlust der Bodenfunktionen (Beeinträchtigung des Bodengefüges, Verlust der Filter- und Pufferfunktionen, Verlust der Aufnahme- und Speicherfunktionen von Oberflächenwasser, weitgehende Zerstörung der Bodenbiologie, Verlust des Bodens als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere etc.)</li> <li>• Versiegelung von ca. 0,337 ha im Bereich des Gewerbegebiets</li> <li>• Abgrabungen im Bereich der Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrads (nach GRZ) auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>• Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegebelägen im Bereich der Stellplätze</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	Keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar	

#### 4.2.4.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### Bodenfunktion

Der Bodenverlust durch Überformung mit Gebäuden, Stellplätzen und Zuwegungen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Diese Umweltauswirkungen lösen ein Kompensationserfordernis aus.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass innerhalb der Bauflächen die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, werden dezentrale Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung erhalten und Teilfunktionen des Bodens gewährleistet.

Im Bereich der Gewerbeausweisung werden die Flächen aus der landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung genommen und größtenteils versiegelt.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die einschlägigen Richtlinien der DIN-Normen: 18320, 18915 und 18300 beachtet werden.

Der Ausgleich eingriffsbedingter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt auf einem Ökokonto. Das Ökokonto Rülauer Holz (ÖK 52) liegt im Naturraum Geest im Kreis Herzogtum Lauenburg.

#### 4.2.5. Schutzgut Landschaft/ Stadtbild

##### 4.2.5.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet wird dreiseitig durch stark frequentierte Straßentrassen (B 404 und B 207) und durch Gewerbeflächen im Süden eingerahmt. Nach Osten schließen landwirtschaftlich geprägte Flächen mit einer homogenen Nutzungsstruktur (Acker) an. Ein Knick grenzt das städtebaulich zu entwickelnde Areal vom östlich angrenzenden Kulturlandschaftsraum ab.

Dem Geltungsbereich kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds eine eher geringe Bedeutung zu. Die Empfindlichkeit des Raums gegenüber baulichen Eingriffen ist aufgrund der Vorprägung als gering einzustufen. Aufgrund der verkehrlichen Lärmbelastungen ist eine Eignung als Erholungsraum nicht gegeben.

##### 4.2.5.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Ausweitung des Sondergebiets Einzelhandel nach Osten und der Neuausweisung des Gewerbegebiets entwickelt sich der zukünftige Siedlungsrand weiter in den Kulturlandschaftsraum hinein. Eine Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens nach Süden führt hier zu topografischen Veränderungen.

Schutzgut Landschaft		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
<b>Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baustelleneinrichtung und Baustellenbetrieb als störendes Element in der Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht möglich</li> </ul>
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arrondierung von randlichen Freiflächen mit naturräumlicher Ausprägung zu Siedlungsflächen (Sondergebiet)</li> <li>Erhöhung des Anteils groß dimensionierter Bauten ausserhalb des Siedlungszusammenhangs und somit Fortsetzung der Modifizierung des Landschafts- und Ortsbilds</li> <li>Veränderungen der Geländetopografie im Zuge notwendiger Abgrabungen für die Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens</li> <li>Verlust von Knickstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Äußere und innere Durchgrünung des neuen Baugebietes.</li> <li>Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Gebäudekubatur und des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>Wiederherstellung von Knickstrukturen außerhalb des Plangebiets</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	Keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar	-

##### 4.2.5.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für eine naturräumlich verträgliche Einbindung des Sondergebiets und des Gewerbegebiets wird im Osten zum freien Kulturlandschaftsraum eine Gehölzanpflanzung festgesetzt. Es werden darüber hinaus mit grundstücksbezogenen Anpflanzgebieten für die Entwicklung von raumbildenden Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung des Landschafts- und Stadtbilds getroffen.

#### 4.2.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

##### 4.2.6.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Erfassung der vegetationsgeprägten Biotopstrukturen erfolgt aufgrund örtlicher Erhebungen. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Ackerland (Maisanbau) genutzt. Die Fläche übernimmt keine Funktionen des Biotopverbunds.

Der Knick ist bereits im Landschaftsplan der Gemeinde Dassendorf (Stand 14. März 2006) als „Knick geringer Wertigkeit“ dokumentiert. Er ist hier mit einer Gesamtlänge von ca. 160 m dargestellt. Der nördliche Abschnitt des Knicks im Bereich der Erweiterungsflächen des Sondergebiets weist eine Länge von ca. 90 m auf. Es ist kein Knickwall vorhanden. Es sind, mit Ausnahme einer Vogelbeere, ausschließlich Zitterpappeln mit Stammdurchmessern < 0,12 m vertreten. Es sind drei raum- und ortsbildprägende Eichen-Überhälter (Stiel-Eiche) betroffen. Die Eichen weisen Stammdurchmesser von 0,50 – 1,0 m mit Kronendurchmessern von bis zu 12 m auf. Der weitere ursprüngliche Knickverlauf nach Süden ist gestört, unmittelbar südlich angrenzend ist der Knick parallel zum Flurstück 182 auf einer Länge von ca. 50 m gerodet. Die sich hieran anschließende Gehölzreihe (70 m) ist von der Art Zitterpappel dominiert und weist keine Knickmerkmale (mehr) auf.

Das westliche Regenwasserrückhaltebecken führt Wasser und ist zu ca. einem Drittel mit Rohrkolben bestanden. Auch das östliche Regenwasserrückhaltebecken führt Wasser und weist eine Röhrichtvegetation aus Rohrkolben auf.

Im Einzelnen sind folgende Biotoptypen vorzufinden:

- Knick (geschützter Biotop)
- Einzelgehölz
- Gehölzreihe
- Artenarmes Ackerland
- Zwei nährstoffreiche Regenwasserrückhaltebecken mit Stillgewässercharakter und Röhrichtvegetation.

Bei der Fläche handelt es sich entsprechend des „Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht von 1998“, als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Als potentiell natürliche Vegetation (pnV) würde sich ohne menschliche Einflussnahme im Plangebiet ein Laubwald entwickeln.

### **Artenschutz**

Im Rahmen einer am Naturraum orientierten Betrachtung wird das Plangebiet auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung beurteilt. Hier wird insbesondere auf die Artengruppen der Fledermäuse, der Vögel und der Amphibien, aus denen nach § 7 Absatz 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können, abgestellt.

Es können aufgrund fehlender Quartiere potentiell keine Fledermausarten vorkommen. Alle Fledermausarten sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt und im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ABl. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7 (FFH-Richtlinie) aufgeführt. Für die Fledermäuse sind drei Biotopkategorien zu bewerten: Sommerquartiere, Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere. Es sind keine Baumqualitäten vorhan-

den, die als Winterquartier oder Sommerquartiere eingestuft werden können. Bäume mit Höhlungen sind nicht vorhanden. Fledermausquartiere im Baukörper des Verbrauchermarkts sind auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet hat als Jagdhabitat für Fledermäuse nur eine geringe Bedeutung.

Aufgrund der Lebensraumstrukturen der Regenwasserrückhaltebecken (Stillwasserflächen, Röhricht) wird das potentielle Vorkommen von Amphibienarten im Rahmen einer Realkartierung im ersten Halbjahr 2019 untersucht (siehe Artenschutzuntersuchung vom Juni 2019). Grasfrosch und Erdkröte konnten in geringer Anzahl im westlichen Regenwasserrückhaltebecken nachgewiesen werden. Im östlichen Regenwasserrückhaltebecken haben sich keine Hinweise auf Amphibien ergeben. Aufgrund der isolierten Lage der beiden Regenwasserrückhaltebecken, der massiven Barrierewirkung der angrenzenden Bundesstraßen, des südlich angrenzenden hochversiegelten Gewerbegebiets, der intensiven Ackernutzung und der geringen Gehölzflächenanteile im Bereich der Landlebensräume, ist der Lebensraum für Amphibien nur von potentiell geringer Bedeutung. Die beiden vorgenannten Amphibienarten sind in Schleswig-Holstein weit verbreitet. Der Grasfrosch wird im Entwurf der Roten Liste Schleswig-Holstein mit Stand vom 2017 zukünftig ungefährdet aufgeführt. Beide Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 869), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geschützt.

Bei der Begehung des Gebiets wurde auf Lebensraumstrukturen geachtet, die für Anhang IV-Arten und Vögel von Bedeutung sind. Potentiell können Arten aus den Gruppen der Offenlandbrüter und Gebüschbrüter als Brutvögel vorkommen. Alle vorgefundenen Brutvogelarten sind Gebüschbrüter. Offenland-Brutvögel kommen wegen der Ackernutzung mit Maisanbau nicht vor. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt. Mit dem Verlust des Knicks verlieren potentiell vorkommende Vogelarten einen Teil ihres Lebensraums. Mit der planexternen Neuanlage eines Knicks wird dieser Gehölzverlust kompensiert. Arten mit großen Revieren, die hier nur ihr Nahrungsgebiet haben, können in die Umgebung ausweichen. Langfristig bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. werden neu hergestellt. Es werden keine Brutreviere von, mit Fortpflanzungsstätten vorkommenden Arten beseitigt oder beschädigt. Eine Durchführung von zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen – sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) ist nicht erforderlich.

Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten im Sinne des § 44 BNatSchG sind, mit Ausnahme des Knicks, nicht betroffen. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, da offenbar durch die aktuelle Landschaftsentwicklung ständig neue Lebensräume entstehen und alle Arten weiterhin im Bestand zunehmen. Als Vermeidungsmaßnahme zum Eintreten des § 44 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit gemäß der Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres zulässig.

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der Haselmaus, es sind keine entsprechenden Lebensraumstrukturen vorhanden. Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind keine potentiellen Lebensraumstrukturen vorhanden, so dass diese Arten hier nicht vorkommen.

Auch kommen von den vier in Schleswig-Holstein gelisteten sehr seltenen Pflanzenarten des Anhang IV aufgrund fehlender Standortbedingungen keine vor.

#### 4.2.6.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Entwicklung von Bauflächen und der Erweiterung der Stellplatzanlage gehen der Knick mit drei Eichenüberhältern und Teile der freiflächengeprägten Biotopstrukturen verloren. Das westliche, zum Teil mit Röhricht bestandene Regenwasserrückhaltebecken, wird überbaut. Die angrenzenden Randstrukturen bleiben erhalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
<b>Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenhafte Zerstörung von potentiellen Vegetationsflächen und eines Knicks (geschützter Biotop) durch Baustelleneinrichtungen und Baustellenverkehr</li> <li>Verlust eines künstlich geprägten Wasserlebensraums (Regenwasserrückhaltebecken)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatz des Knicks außerhalb des Plangebiets</li> <li>Ersatz des westlichen Regenwasserrückhaltebeckens durch Erweiterung des östlichen Regenwasserrückhaltebeckens</li> </ul>
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenhafte Zerstörung von ca. 1 ha Ackerflächen und eines geschützten Biotops durch Versiegelung (Gebäude, Stellplätze, Zufahrt)</li> <li>Davon diversifizierte Biotopentwicklung im Bereich des neu anzulegenden Regenwasserrückhaltebeckens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrads (nach GRZ) auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>Ersatz des geschützten Biotops</li> <li>Schaffung neuen Grünvolumens durch Baumanpflanzungen</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	Keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar	

#### 4.2.6.3. Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Anpflanzung von Gehölzen werden neue Lebensraumstrukturen geschaffen.

Mit der Neuanlage eines Knicks außerhalb des Plangebiets wird der Verlust des vorhandenen Knicks kompensiert.

Mit der flächenmäßigen Ausdehnung des östlichen Regenwasserrückhaltebeckens nach Süden wird hier ein Feuchtbiotop größeren Ausmaßes geschaffen und damit der Verlust des westlichen Regenwasserrückhaltebeckens kompensiert. Amphibien erhalten hier eine Fortpflanzungsstätte. Wenngleich, die Funktion der Oberflächenwasserrückhaltung im Vordergrund steht, wird durch eine Röhrichtansiedlung von Teilflächen des Beckens die Lebensraumqualität für an wassergebundene Tierarten erhöht. Im Zuge der Verfüllung des nordwestlichen Rückhaltebeckens und der Erweiterung des östlichen Rückhaltebeckens ist dem Amphibienschutz Rechnung zu tragen.

Eingriffsbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einem zugeordneten Ökokonto ausgeglichen.

#### 4.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### 4.2.7.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

##### Archäologische Vorbehaltsfläche

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 4.2.7.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Zuge von Erdbaumaßnahmen innerhalb des Plangebiets ist bei Boden-Auffälligkeiten eine Beteiligung der Bodendenkmalpflege erforderlich.

#### 4.2.7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass wenn bei Erdarbeiten anfallende Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist.

### **4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

#### 4.2.8.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

##### **Lärm**

Für den Menschen können Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Raumes von Bedeutung sein. Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehrslärm gehen als Vorbelastungen von der B 207 und der B 404 aus. Aufgrund der Lärmemissionen ist der Raum für die Erholungsnutzung sehr eingeschränkt und als untergeordnet einzustufen.

Weitere Emissionsquellen sind nicht gegeben. Die Landwirtschaftsflächen haben eine Nutzungsfunktion mit mittlerem Ertragswert für den Nahrungsmittelanbau.

#### 4.2.8.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist mit einer graduellen Verkehrszunahme durch Ziel- und Quellverkehre im neuen Baugebiet zu rechnen, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre.

Durch eine Überbauung der Flächen werden diese der Nahrungsmittelproduktion entzogen. Aufgrund des geringen Flächenanteils ist der Entzug der Flächen nicht erheblich.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Kein Erfordernis.

### **4.2.9. Schutzgut Fläche**

#### 4.2.9.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Aktuell landwirtschaftlich genutzte Freifläche.

#### 4.2.9.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In Folge der städtebaulichen Entwicklung erfolgt eine Nutzungsintensivierung der Flächen. Hochbauliche Überprägung aktueller Freiflächenstrukturen. Morphologisch nachhaltige Veränderung der Fläche im Bereich des erweiterten Regenwasserrückhaltebeckens durch nachhaltige Abgrabungen. Im Zuge der naturnahen Herstellung kleinteilige, standorttypische Biotopentwicklung.

#### 4.2.9.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Positionierung der Sport- und Spielanlage inklusive deren Erschließung im räumlichen Kontext zu den vorhabenbedingten Erweiterungsflächen, südlich anschließend an das Regenwasserrückhaltebecken. Begrünung des Regenwasserrückhaltebeckens.

Eingriffsbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einem zugeordneten Ökokonto ausgeglichen.

### **4.3. Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

#### **4.3.1. Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten**

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu ergreifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

#### **4.3.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwendung**

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

#### **4.3.3. Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffe, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

#### **4.3.4. Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

### **4.4. Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen**

#### **4.4.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

##### **Standortalternativen**

Planungsziele sind die Erweiterung eines bereits bestehenden Verbrauchermarktes sowie die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets.

Im Zuge der Verlagerungsabsichten des Lebensmittelmarkts hat die Gemeinde Dassendorf bereits im Jahr 2006 eine 16. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. In ihrem Vorfeld waren Standortalternativen geprüft worden. Im Ergebnis gab es im Gebiet der Gemeinde Dassendorf lediglich eine Fläche, die den Standortanforderungen eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs entspricht und zugleich mit den landesplanerischen Vorgaben vereinbar ist. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dassendorf stellt daher seit 2006 das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel dar. Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrlich gut erschlossenen Lage am südlichen Ortsrand. Der Verbrauchermarkt ist am Standort vorhanden und gut etab-

liert. Die Lage ist wegen der verkehrlichen Erreichbarkeit besonders prädestiniert. In Größe und Qualität vergleichbare Flächenpotenziale stehen der Gemeinde Dassendorf nicht für eine Überplanung zur Verfügung. Zudem ist der Erweiterung eines bestehenden Standorts aus städtebaulicher Sicht der Vorzug vor einer vollständigen Neuansiedlung auf bislang nicht bebauten Flächen zu geben.

Mit der vorgesehenen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets wird an einen bereits vorhandenen, verkehrlich gut erschlossenen Standort angeknüpft. In Größe und Qualität vergleichbare Flächenpotenziale stehen der Gemeinde Dassendorf nicht für eine Überplanung zur Verfügung. Zudem ist der Erweiterung eines bestehenden Standorts aus städtebaulicher Sicht der Vorzug vor einer vollständigen Neuansiedlung auf bislang nicht bebauten Flächen zu geben.

Die Flächen des Plangebiets sind im Landschaftsplan der Gemeinde Dassendorf bereits als Flächen für eine „mittelfristige Siedlungserweiterung“ dargestellt.

#### **4.4.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Im Falle der Nullvariante würde die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden.

#### **4.5. Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen**

##### **4.5.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

###### **Standortalternativen**

Siehe Ausführungen zum Punkt 3.4.1.

##### **4.5.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Im Falle der Nullvariante würde die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt.

#### **4.6. Zusätzliche Angaben**

##### **4.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die zu Grunde liegenden Gutachten ermöglichen eine fachliche Einschätzung der Umweltauswirkungen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Wesentliche Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht bestanden nicht. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die zukünftige Bebauung auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben bzw. Einschätzungen.

##### **4.6.2. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen. Es basiert auf Überwachungsmaßnahmen und Umweltinformationen. Die Umweltauswirkungen werden von den zuständigen Fachabteilungen des Amtes im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben überwacht.

Gemäß § 4 Absatz 3 BauGB unterrichten die zuständigen Ämter den Kreis, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, in welchem Umfang Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Mittels der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird sichergestellt, dass sich die Maßnahmen sachgerecht entwickeln und ihre ökologischen Funktionen aufnehmen und erfüllen können.

Durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen seitens des Amtes wird überprüft, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen tatsächlich greift. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können dann erforderliche Maßnahmenkorrekturen und -ergänzungen vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten.

#### 4.6.3. Zusammenfassung des Umweltberichtes

##### **Schutzgutbezogene Zusammenfassung**

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dassendorf wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt. Untersucht wurden mögliche Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten städtebaulichen Entwicklungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild, Kultur und Sachgüter, Fläche sowie Mensch. Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Bau- und Nutzungsaufgaben sowie Beschränkungen festgelegt.

##### **Naturschutzfachliche Abwägung**

Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind im Plangebiet die großflächigen Freiflächenstrukturen und der vorhandene Knick.

Eine Quantifizierung des Eingriffsumfanges nach den einschlägigen Bewertungsmaßstäben ergibt bei einem Vergleich von Bestand und Planung eine Absenkung des Wertes für Boden.

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan ein erheblicher Eingriff vorbereitet, für den ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB besteht. Durch Festsetzungen zur Begrünung, die sinnvoll und zumutbar sind, erfolgt eine Minderung des Eingriffs. Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im naturräumlichen Kontext, innerhalb des Ökokontos Rülauer Holz (ÖK 52) im Kreis Herzogtum Lauenburg ausgeglichen. Eine Ersatzpflanzung für den wegfallenden Knick wird planextern an geeigneter Stelle vorgenommen.

#### 4.7. **Artenschutzfachliche Abwägung**

Aus der artenschutzrechtlichen Bewertung ergeben sich keine verpflichtenden Maßnahmen zum Ausgleich. Es sind keine Brutvogelarten von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen. Da die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG aufgrund von Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang erhalten

bleiben, sind keine Maßnahmen erforderlich. Durch das Vorhaben gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutsamen Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt. Für die Artengruppe der Amphibien gehen keine Quartiere verloren. Der Verlust des westlichen Regenwasserrückhaltebeckens wird durch die Erweiterung des östlichen Regenwasserrückhaltebeckens kompensiert.

#### **4.8. „Gesetzlich geschützte Biotop“ nach § 30 BNatSchG, FFH- und Schutzgebiete**

Schutzgebietsausweisungen nach §§ 23 – 28 BNatSchG in Verbindung mit § 12 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 2010, 301), zuletzt geändert am 27. März 2019 (GVOBl. S. 85) (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat) sind im Plangebiet nicht vorhanden. FFH-Schutzgebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Landschaftsschutz ist unmittelbar nicht betroffen.

#### **4.9. Landschaftsplanerische Planungsziele**

##### **Flächen für die Ver- und Entsorgung**

In Erweiterung des östlichen Regenwasserrückhaltebeckens werden Flächen, die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung des erweiterten Sondergebiets und des bestehenden, sowie des neu ausgewiesenen Gewerbegebiets notwendig sind, angelegt.

##### **Knickschutz (gesetzlich geschützter Biotop)**

Es gehen im Plangebiet ca. 160 lfdm Knick verloren. Der Knickverlust soll im Verhältnis 1 : 2 außerhalb des Plangebiets durch Neuanlage eines 320 m langen Knicks ausgeglichen werden.

#### **4.10. Begrünungsmaßnahmen**

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je zehn Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind großkronige Bäume zu verwenden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes großkronigen Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten. Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

Gehölzanzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bilden die Grundlage für eine nachhaltige Durchgrünung und Biotopvernetzung. Sie bieten innerhalb der Baugebiete vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten.

#### **4.11. Oberflächenentwässerung, Gewässer- und Bodenschutz**

Alle ebenerdigen Stellplätze sollen zum Schutze des Wasserhaushalts in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Das unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen ist direkt zur Versickerung zu bringen. Das gering belastete Oberflächenwasser von befestigten Flächen (Kunden-Stellplätzen, Fahrwegen) wird in das Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet.

#### **4.12. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Plangebiet**

##### **Grundlagen:**

- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - § 8 a - c BNatSchG und §§ 6 - 10 LNatSchG
- Funktionsplanentwurf vom Mai 2019 in der aktuellen Fassung
- Bebauungsplan-Entwurf vom Dezember 2019

Nachfolgend werden die Eingriffe bezogen auf den Naturhaushaltsfaktor „Boden“ quantifiziert. Zur Berechnung des Versiegelungsanteils werden die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Eingriffsbeurteilung zugrunde gelegt. Es werden die nach neuem Planrecht neu zu versiegelnden Flächenanteile für die Eingriffsbilanzierung herangezogen.

Es wird die Annahme getroffen, dass aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan für den Eingriffsbereich Sondergebiet Einzelhandel, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten wird. Damit wird für das Sondergebiet mit einer 100%igen Versiegelung gerechnet.

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen und einer Grundflächenzahl von 0,8 sind Flächenversiegelungen von bis zu 80% möglich.

Mit der Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens sind erhebliche Bodenabgrabungen verbunden. Im Bebauungsplan wird ein naturnaher Ausbau festgesetzt. Das Regenwasserrückhaltebecken wird ohne Sohldichtung ausgebildet und ist somit nicht als versiegelte Flächen zu bewerten. Die Böschungen sind naturnah zu begrünen, Teilflächen der Beckensohle mit Röhricht zu bepflanzen. Wartungs- und Unterhaltungswege werden in teilversiegelter Bauweise (z.B. Schotterterrassen) ausgeführt.

Flächenkategorie	Brutto in m <sup>2</sup>	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Ausgleichs- faktor 0,5	Ausgleichsfaktor 0,3 *
Sondergebiet	3.153	3.153	3.153 x 0,5 = 1.576 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet	4.218	3.374	3.374 x 0,5 = 1.687 m <sup>2</sup>	
Regenrückhaltebecken	3.080	308		308 x 0,3 = 92 m <sup>2</sup>
Sportfläche (Scateranlage), erweiterter Flächenanteil	132	132	100 x 0,5 = 50 m <sup>2</sup>	32 x 0,3 = 10 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweck- bestimmung (Gehwege)	260	260		260 x 0,3 = 78 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleichsfläche in m<sup>2</sup></b>			<b>3.313</b>	<b>180</b>
<b>Ausgleichsfläche gesamt:</b>				<b>3.493</b>

Im Bereich des erweiterten Regenwasserrückhaltebeckens erfolgt keine Grunddichtung. Es werden nur die teilversiegelten Flächen für die Wartungsfläche in Anrechnung gebracht.

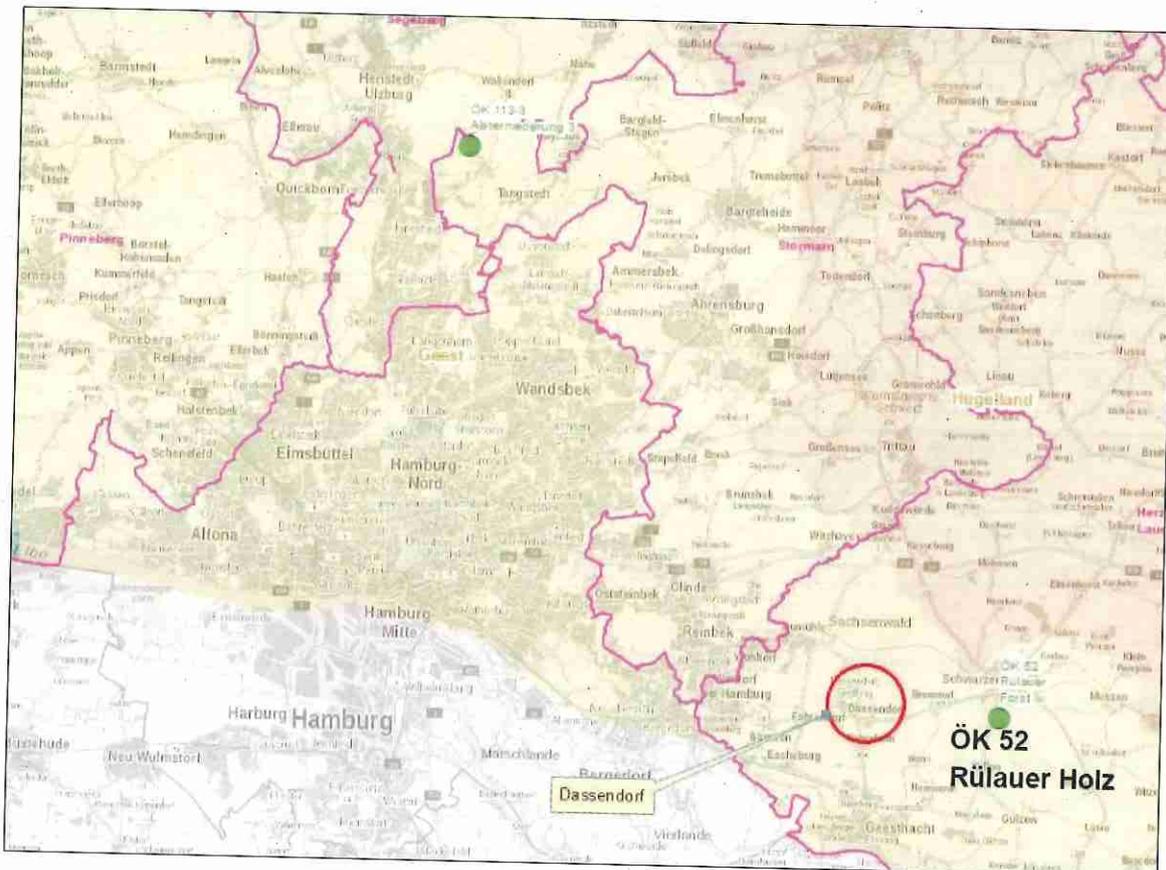
Die Größe der notwendigen Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden berechnet sich somit insgesamt auf eine Fläche von:  $3.313 + 180 = 3.493 \text{ m}^2$ .

#### Notwendiger Ausgleich

Die Kompensation der ausgleichspflichtigen Eingriffe erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einem Ökokonto. Es sind insgesamt  $3.493 \text{ m}^2$  / Ökopunkte auszugleichen. Das Ökokonto „Rülauer Holz“ (ÖK 52) liegt südlich von Schwarzenbek im Naturraum Geest im Kreis Herzogtum Lauenburg. Das Ökokonto umfasst ca. 35 ha Waldgebiet. Als Maßnahme wird der Waldumbau zu standortheimischen Beständen durchgeführt. Zur Wiederherstellung eines natürlichen Wasserhaushalts werden Entwässerungsmaßnahmen aufgehoben. Auf diesem Ökokonto sind nach aktuellem Stand die zur Kompensation erforderlichen 3.493 Ökopunkte verfügbar.

Das Ökokonto befindet sich im Eigentum der Stiftung Naturschutz, die dauerhaft den Erhalt und die Entwicklung der Flächen garantiert. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung wird im Rahmen eines Gestattungsvertrags zwischen der Stiftung Naturschutz und dem Verursacher des Eingriffs geregelt.

Abbildung 1: Lage des Ökokontos Rülauer Holz (ÖK 52)



## 5. Planinhalt und Abwägung

### 5.1. Sondergebiet Einzelhandel

Mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> handelt es sich bei der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts um ein raumbedeutsames Einzelhandelsvorhaben. Gemäß der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) können bei Geschossflächen von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO angenommen werden, sodass das Vorhaben nur in einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet zulässig wäre. Bereits im Bestand ist für den Bereich des großflächigen Einzelhandels ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt, sodass auch weiterhin an der Baugebietsfestsetzung festgehalten wird.

#### 5.1.1. Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung

Die planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels erfolgt bereits auf Ebene der Raumordnung mit den zu beachtenden Zielen und den zu berücksichtigenden Grundsätzen des Landesentwicklungsplans (LEP). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität entsprechend der Ziffer 2.8 Abs. 3 LEP nur in den zentralen Orten vorzusehen

(Zentralitätsgebot). Dassendorf verfügt nach dem noch gültigen Regionalplan für den Planungsraum I über keine zentralörtliche Funktion. Der in der Gemeinde ansässige und zu erweiternde Lebensmittelmarkt verfügt mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> bereits im Bestand über eine größere Verkaufsfläche, als laut LEP grundsätzlich zulässig ist.

Gemäß Ziffer 2.8 Ziel 5 LEP müssen Art und Umfang großflächiger Einzelhandelsbetriebe dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot). Dabei sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung nur Einzelhandelseinrichtungen von jeweils bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Gemäß Ziffer 2.8 Ziel 5 LEP können im Sinne der Nahversorgung, soweit die Nahbereichsgröße es zulässt, auch großflächige Einkaufseinrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden. In begründeten Ausnahmefällen kann von den Schwellenwerten abgewichen werden. Trotz fehlender zentralörtlicher Funktion ist Dassendorf aufgrund der Gleichgewichtung der Gemeinde als Amtssitz mit der planerischen Wohnfunktion der Nachbargemeinde Escheburg durch die Landesplanung sowie prospektiv einer Umsatzherkunft von 55% aus der Standortgemeinde für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts in der geplanten Größenordnung geeignet.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine maßvolle Erweiterung eines bereits bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkts, die primär dazu dient, den einzigen Vollversorger in der Standortgemeinde zukunftsfähig abzusichern.

Dassendorf weist stabile marktstandortseitige Rahmenbedingungen mit sehr hoher Kaufkraft und weiterhin steigender Nachfrageplattform im nahversorgungsrelevanten Sortiment auf. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich überwiegend auf Dassendorf (ca. 55% des Vorhabenumsatzes) und die angrenzenden Gemeinden Kröppelshagen-Fahrendorf, Hohenhorn und Brunstorf (jeweils ohne relevante Nahversorgungsstrukturen). Im Nahbereich (fußläufige Erreichbarkeit: 1.000 m<sup>2</sup>-Radius) beträgt die Bevölkerungszahl aktuell ca. 1.400 Personen. Somit ist eine begründete Ausnahme zur Überschreitung des Verkaufsschwellenwerts von 800 m<sup>2</sup> in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung gegeben.

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist gemäß Ziffer 2.8 Ziel 4 LEP 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 zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). In dem Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachten vom Juni 2018 wurde eine entsprechende Wirkungsprognose durchgeführt, die untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die zu einer Funktionsschwächung oder Verödung von Zentren bzw. einer Gefährdung einer flächendeckenden Nahversorgung führen könnten. Als Anhaltspunkt wird nach geltender Rechtsprechung angenommen, dass ab einer Umsatzumverteilung von 10% mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind. Nach den Berechnungen des Gutachtens würde das Ansiedlungsvorhaben eine

Umsatzumverteilungsquote von ca. 4,9 % zur Folge haben. Der relevante Einzelhandelsbesatz außerhalb des Einzugsgebiets steht – mit Ausnahme des bereits als Bestand berücksichtigten geplanten Lebensmittelmarkts in Escheburg als direkten Wettbewerber und den in Neu-Börnsen angesiedelten Lebensmitteldiscountern – aufgrund der hohen Streuwirkung in einer eher geringen Wettbewerbsbeziehung zum Erweiterungsvorhaben. Hinzu kommt, dass das Umverteilungsvolumen durch die begrenzte Erweiterung insgesamt recht gering ausfällt. Entsprechend sind im weiteren Wettbewerbsnetz relativ geringe Umsatzverteilungswirkungen von max. -2,5% in Escheburg – jedoch meist noch deutlich darunter – zu erwarten. Derart geringe Umsatzumverteilungen können keine Schädigungen der Nahversorgungsstrukturen auslösen. Damit zeigt die Wirkungsprüfung, dass die Erweiterung des Vorhabens prospektiv zu keinen negativen Auswirkungen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatz in Dassendorf, im übrigen Einzugsgebiet und an relevanten Einkaufsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets führt.

Zu beachten ist schließlich das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot gemäß Ziel 6 der Ziffer 2.8 LEP. Demnach sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig. Das Integrationsgebot ist mit der Nähe zum Siedlungsschwerpunkt sowie dem alten Ortskern eingeschränkt erfüllt. Eine noch ausreichende fußläufige Erreichbarkeit (Nahbereich 1.000 m-Radius) ist insgesamt gegeben.

Das Vorhaben wird in der Lage sein, einen Teil der Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets zurückzuführen und die Kaufkraftbindung innerhalb des Einzugsgebiets zu erhöhen. Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielvorgaben des LEP Schleswig-Holstein 2010. Trotz fehlender zentralörtlicher Funktion ist Dassendorf für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts in der geplanten Größenordnung geeignet. Gründe dafür sind, u.a. die von der Landesplanung zugewiesene Gleichgewichtung mit der planerischen Wohnfunktion der Nachbargemeinde Escheburg, sowie einer prospektiven Umsatzherkunft von ca. 55% aus der Standortgemeinde.

Das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot (aufgrund der begründeten Ausnahme) sowie das Beeinträchtigungsverbot werden künftig beachtet.

## 5.2. Gewerbegebiet

Im südöstlichen Plangebietsbereich und östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Bargkoppel, soll im direkten Anschluss an die Flurstücke 182, 183, 184 und 166, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Mit der geplanten Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bzw. Arrondierung des Gewerbegebiets Bargkoppel geschaffen werden.

Entsprechend einer Betriebsbefragung haben die ansässigen Gewerbenutzer ein starkes Interesse für die Nutzung der angrenzenden Flächen bekundet. Damit soll insbesondere für die bestehenden Gewerbenutzer eine perspektivische Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. In diesem Fall erfolgt die verkehrliche Erschließung der arrondierten Flächen über die eigenen vorgelagerten Betriebsflächen. Eine verkehrliche und auch sonstige Erschließung wäre alternativ über das nördlich zwischen Einzelhandel und Gewerbe verlaufende Geh-, Fahr- und Lei-

tungsrecht gegeben. Dieses ist zugunsten der Allgemeinheit und des Eigentümers des Flurstücks 211 ausgelegt.

### 5.3. Art der baulichen Nutzung

#### 5.3.1. Sondergebiet Einzelhandel

Als Art der baulichen Nutzung soll weiterhin ein Sondergebiet Einzelhandel planungsrechtlich gesichert werden. Zudem werden die erforderlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sowie die umgebenden Grünflächen überwiegend gesichert.

Um den Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen weiterhin konkurrenzfähig betreiben zu können, wird die Verkaufsfläche in Abstimmung mit der Landesplanung erhöht. Um die gutachterlich festgestellte Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich zu sichern, wird für den Lebensmittel-Verbrauchermarkt eine maximale Verkaufsflächengröße festgesetzt. Zur Verkaufsfläche angerechnet werden zudem ca. 17 m<sup>2</sup> für den Windfang und ca. 22 m<sup>2</sup> für die Pfandabgabe.

*(Vgl. Teil B 1.1) Das Sondergebiet (SO) Einzelhandel dient der Ansiedlung eines Verbrauchermarkts und der Unterbringung der zugehörigen Stellplätze, Fahrgassen und Nebenanlagen. Zulässig ist die Nutzung eines Lebensmittel-Verbrauchermarkts mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment von höchstens 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (darunter maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Drogerie- und Kosmetikwaren und maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Getränke), zuzüglich einer Bäckerei mit Café mit maximal 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche, eines Blumenshops mit maximal 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche, einer Lotto/ Toto-Aannahmefläche mit Zeitschriften und Tabakwaren mit maximal 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche und einer Postfiliale.*

Um sicherzustellen, dass andere, insbesondere übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, erfolgt eine Beschränkung der Zulässigkeit auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Die Kategorisierung der Sortimente erfolgt in der Regel in Anlehnung an die Sortimentsliste der Gemeinden. Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandels Sortimenten ergeben sich aus dem Angebotsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Da die Gemeinde Dassendorf über keine Sortimentsliste verfügt und eine entsprechende Kategorisierung im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein noch aussteht, erfolgt für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 die Einstufung der Sortimente in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration:

*(Vgl. Teil B 1.2) Im Sondergebiet Einzelhandel sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:*

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke,
- Drogeriewaren,
- Kosmetik, Parfümerie,

- pharmazeutische Artikel,
- Schnittblumen,
- Zeitungen, Zeitschriften.

Auch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe weisen in ihren Sortimenten zentrenrelevante Sortimente z.B. in Form von so genannter Aktionsware auf. Damit eine negative Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann, wird die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche beschränkt:

*(Vgl. Teil B 1.3) Im Sondergebiet Einzelhandel sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 vom Hundert der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:*

- medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren),
- zoologischer Bedarf,
- Bücher,
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
- Spielwaren,
- Künstler- und Bastelbedarf,
- Bekleidung aller Art,
- Schuhe, Lederwaren,
- Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten,
- Optik- und Fotoartikel,
- Uhren und Schmuck,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Babyausstattung,
- Hobby- und Freizeitbedarf,
- Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote)
- Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf
- Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software,
- Elektronikgeräte und Unterhaltungselektronik,
- Leuchten und Lampen,
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware),
- Haushaltswaren, Hausrat,
- Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad),
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen,
- Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen)
- Fahrräder inkl. Zubehör.

Es sind, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, zwei Werbepylonen mit einer Höhe von maximal 90 m ü NHN zulässig. Die Werbepylonen sind für die werbliche Darstellung und für die gute Auffindbarkeit des Verbrauchermarkts erforderlich.

*(Vgl. Teil B 1.4) Für das SO Einzelhandel ist die Errichtung von zwei Werbepylonen von einer Höhe von maximal 90 m ü NHN zulässig. Die Werbepylonen sind in einem Abstand von mindestens 15 m, gemessen ab der Parzellengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesstraße B 207 bzw. der B 404 zu errichten (zum Beispiel in der privaten Grünfläche).*

Die Höhe wird durch diese Festsetzung auf ca. 15 m über Straßenniveau begrenzt, um einerseits die Signalfunktion dieser Anlage zu gewährleisten und andererseits die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu begrenzen. Der Mindestabstand von der Parzellengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche entspricht der Fallhöhe der Pylone.

### **5.3.2. Gewerbegebiet**

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird, im Sinne einer Arrondierung des Gewerbegebiets Bargkoppel, ein ca. 3.765 m<sup>2</sup> großes Gewerbegebiet festgesetzt. Nach der Art der baulichen Nutzung sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 5 i.V.m. Absatz 9 BauNVO Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

*(Vgl. Teil B 1.5 Satz 1) Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO Tankstellen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe ausgeschlossen.*

Tankstellen fügen sich aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs (Waschanlage, Tankstellenshop) und der typischen großflächigen Zu- und Abfahrtbereiche, nicht in dem geplanten Gewerbegebiet ein.

Ziel des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für solche typischen Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und ihrer Emissionen auch auf derartige Flächen angewiesen sind und damit einer Zweckentfremdung durch andere Betriebe vorzubeugen. Aus diesem Grund erfolgt ein Ausschluss von Bordellen/ bordellartige Betriebe die als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind. Diese Betriebe sind nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen, sondern auch in anderen Baugebieten allgemein oder als Ausnahme zulässig. Mit dem Ausschluss von Bordellen/ bordellartigen Betrieben sollen städtebauliche Fehlentwicklungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, verhindert werden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist generell gegeben, weil sich durch den Betrieb der Nutzung in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren lassen, so dass im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen auch höhere Mieten erzielt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der hier gewollten Gewerbebetriebe führen und den gewünschten Gebietscharakter gefährden.

Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben dienen, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen bzw. zu sichern und für städtebaulich störende Betriebe verträgliche

Flächen zur Verfügung stellen zu können. Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Für alle Betriebe können bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden. Mit diesem sog. „Handwerkerprivileg“ soll in beschränktem Umfang der Direktverkauf an Privatkunden ermöglicht werden. Da sich das Gewerbegebiet noch einmal in einer größeren Distanz zu Wohnumfeld und somit zum Verbraucher befindet, wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs dagegen generell ausgeschlossen.

Zum anderen sind solche Betriebe zulässig, deren Produktpalette flächenbeanspruchende Sortimente umfasst. Dies sind beispielsweise Kfz-Betriebe bzw. Betriebe, die mit großen Fahrzeugen handeln und diese warten (Wohnwagen o.ä.) oder Holz verarbeitende Betriebe oder Betriebe der Baustoffbranche. Diesen Betrieben ist ein erheblicher Stellflächenbedarf gemein. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesen Fällen verzichtet werden.

*(Vgl. Teil B 1.5 Satz 2 und 3) Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Absatz 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie*

- eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Herstellungs- bzw. Weiterverarbeitungs-, Wartungs- und Reperaturbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

*Eine Unterordnung in Grundfläche und Baumasse ist nicht erforderlich, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzbe- oder verarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.*

Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt, da sich das Gewerbegebiet aufgrund der eigenen Struktur für diese Nutzung nicht eignet. Der Ausschluss von Betriebswohnungen wird festgesetzt, um Einschränkungen für Gewerbebetriebe zu vermeiden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets und die Planungsziele werden durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nicht berührt.

*(Vgl. Teil B 1.6) Im GE werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO sowie Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen.*

Diese Festsetzungen beruhen auf § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 BauNVO. Demnach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO (hier: § 8 Absatz 3 Nr. 1 und 3 BauNVO) vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Fehlentwicklungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, verhindert werden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist generell gegeben, weil sich durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren lassen, so dass im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen oder Büros auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Handwerksbetriebe führen und den gewünschten Gebietscharakter gefährden.

### **5.3.3. Fläche für Sport- und Spielanlagen, Jugend- und Skaterplatz**

In der Gemeinde Dassendorf besteht zur Abrundung des Spiel- und Freizeitangebots Bedarf für einen Skaterplatz. Aufgrund ihrer lärmemittierenden Wirkung sollen diese Anlagen in ausreichender Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) angeordnet werden, um Konflikte durch Lärmbelästigungen zu vermeiden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht dafür bereits eine Fläche östlich des Lebensmittelmarkts hinter dem vorhandenen Knick vor, da die umgebenden Nutzungen (Einzelhandel, Gewerbe, Landwirtschaft) lärmunempfindlich sind. Die planungsrechtlich gesicherte Skateranlage wurde bislang nicht realisiert. An der Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB soll auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans festgehalten werden, da es weiterhin erklärtes Ziel der Gemeinde ist, ein entsprechendes Freizeitangebot für Jugendliche zu schaffen. Infolge der erforderlichen Vergrößerung des Regenwasserrückhaltebeckens muss die bestehende Fläche für die Skateranlage verlagert werden. Die festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen, rückt weiter in Richtung Norden in die Nähe des Regenwasserrückhaltebeckens und wird über einen öffentlichen Weg von der B 207 erschlossen. Im Bebauungsplan wird der Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

## **5.4. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und ihre zulässige Überschreitung, die Geschossfläche (GF) und die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Sondergebiet bzw. die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für das Gewerbegebiet bestimmt.

### **5.4.1. Sondergebiet Einzelhandel**

Die überbaubaren Flächen, in denen der Verbrauchermarkt errichtet werden soll, werden eng geschnitten, es wird für das Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Trotz der Erweiterung der Verkaufsfläche ändert sich die festgesetzte GRZ im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nicht. Grund dafür ist die gleichzeitige Vergrößerung des Baugebiets in Richtung Norden aufgrund der Erweiterung der Stellplatzanlage sowie in Richtung Osten im Zuge der Erweiterung des Verbrauchermarkts. Damit wird auch die Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO – eine GRZ von 0,8 – deutlich unterschritten.

Bei der Anrechnung der versiegelten Flächen für die Zufahrten, Wege und Besucherparkstände ergibt sich, wie bereits im Bestand, eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 1,0. Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt somit oberhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO für sonstige Sondergebiete theoretisch möglichen Überschreitung von 0,8. Um die besonderen planerischen Absichten des Verbrauchermarkts Rechnung zu tragen, wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen.

*(Vgl. Teil B 2.1) Im SO Einzelhandel ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.*

Bereits im Bestand wird aufgrund der notwendigen Anzahl an Parkständen eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 zugelassen. Die Erweiterung des Verbrauchermarkts und die damit einhergehende Zunahme der Besucherzahlen, erfordert eine Erweiterung des Angebots an Parkständen. Somit ist die Überschreitung der sog. Kappungsgrenze des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauGB, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis höchstens 0,8 zulässt, aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Hierbei ist zu beachten, dass Teile des Plangebiets als private Grünflächen festgesetzt und somit bei der Anrechnung der GRZ nicht berücksichtigt werden.

Zusätzlich zu den 93 bestehenden Stellplätzen werden weitere 17 neue Stellplätze vorgesehen. Damit sind nach der Erweiterung insgesamt 110 Stellplätze für die Kunden vorhanden. Insgesamt 7 Stellplätze verfügen über eine Elektro-Ladestation. Ein Teil der neuen Stellplätze ist im nördlichen Bereich des Sondergebiets geplant, wo sich im Bestand ein Regenwasserrückhaltebecken befindet, das im Zuge des Erweiterungsvorhabens zurückgebaut werden soll. Im Bereich der östlichen Rückseite des Lebensmittelmarkts sind weitere 21 Stellplätze für die Mitarbeiter vorgesehen.

Für das Hauptgebäude des Verbrauchermarkts wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO eine maximal zulässige Geschossfläche von 3.040 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird die bisher festgesetzte Obergrenze von 2.000 m<sup>2</sup> deutlich überschritten. Die Geschossfläche entspricht einer rechnerischen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,36. Damit wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 deutlich unterschritten.

Es wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO eine Festsetzung der Gebäudehöhe als Höchstmaß vorgesehen. Für den Verbrauchermarkt wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 74,6 m ü NHM, entsprechend ca. 10 m über Gelände, festgesetzt.

Technische Aufbauten (z.B. Haustechnik, Lüftungsanlagen) sind oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe allgemein zulässig. Um die Einsehbarkeit dieser baulichen Anlagen vom Straßenniveau zu minimieren, wird festgesetzt, dass sie mindestens 1,5 m von der Innenkante der Attika zurückgesetzt sein müssen. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung von

Solarenergie. Derartige Anlagen sollen allgemein zulässig sein, um die Nutzung regenerativen Energien zu fördern:

*(Vgl. Teil B 3.1) Oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe sind betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Lüftungsanlagen und andere technische Anlagen und technische Aufbauten) sowie reflexionsfreie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie allgemein zulässig, sofern sie in der Höhe innerhalb der Höhe der Attika zurückbleiben, andernfalls sind sie um mindestens 1,5 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt zu errichten.*

#### **5.4.2. Gewerbegebiet**

Im Gewerbegebiet wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht der in Gewerbegebieten gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO maximal zulässigen GRZ.

Die überbaubaren Flächen werden hier großzügig geschnitten, so dass gute Voraussetzungen für eine freie bauliche Entwicklung der anzusiedelnden Gewerbebetriebe gegeben sind. Diesem Ziel entspricht auch die GRZ von 0,8 und die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO vorgesehene Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 72,6 m ü NHN, entsprechen ca. 8 m über Gelände, die insgesamt eine gute bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

#### **5.5. Flächen für Sport- und Spielanlagen, Jugend- und Skaterplatz**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Aufenthaltsraums mit Sanitärmöglichkeiten auf dem Jugend- und Skaterplatz schaffen. Die überbaubaren Flächen werden hierfür großzügig geschnitten, um die nötige Flexibilität bei der Bauausführung sicherzustellen. Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> sowie eine Eingeschossigkeit als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage fest.

#### **5.6. Erschließung**

##### **5.6.1. Verkehrsfläche**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Zufahrt an der B 404. Von hier aus werden das Sondergebiet Einzelhandel und das, außerhalb des Plangebiets liegende, Gewerbegebiet erschlossen. Im Übrigen sind die Bundesstraßen an der Nordseite und an der Westseite des Plangebiets anbaufrei. Für die Anbindung der öffentlichen Zufahrt wurde in der Vergangenheit im Zuge der B 404 eine Linksabbiegespur mit einer Aufweitung der B 404 auf Höhe der Einmündung erforderlich. Eine Einbeziehung der Verkehrsflächen der Bundesstraßen in den Geltungsbereich wird nicht als erforderlich angesehen, da mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 keine Auswirkungen auf die Verkehrsflächen zu erwarten sind.

Die Erschließung des Gewerbegebiets im südöstlichen Bereich des Plangebiets kann über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und des Flurstücks 211 erfolgen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe diese gewerblichen Flächen zur Erweiterung ihrer bestehenden Betriebe nutzen werden und keine zusätzlich Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen erforderlich wird.

Für Fußgänger und Radfahrer ist bestandsgemäß eine Anbindung des Sondergebiets direkt an die Kreuzung vorgesehen, da die nicht-motorisierten Kunden überwiegend aus der Siedlung nordwestlich der Kreuzung erwartet werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 erfolgte eine zusätzliche Anbindung nach Norden zur B 207 für Fußgänger und Radfahrer aus Dassendorf-Dorf an das Sondergebiet. Dieser Weg sollte zudem die Erschließung der geplanten Skateranlage sichern. Der öffentliche Fußweg ist im Einmündungsbereich in die B 207 durch Absperrgelände oder Sperrpfosten für jeglichen Kfz-Verkehr gesperrt.

Die Fuß- und Radwege in einer Breite von 2,0 m sind im bestehenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. An der Zuwegung im Bereich der Kreuzung wird auch weiterhin festgehalten. Eine Anbindung nach Norden zur B 207 für Fußgänger und Radfahrer aus Dassendorf-Dorf soll es auch weiterhin geben. Infolge der Erweiterungsmaßnahme des Verbrauchermarkts ist die Zuwegung in der heutigen Lage jedoch nicht funktionsfähig. Daher erfolgt im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 eine Verschiebung der bestehenden Anbindung.

Die Erschließung des Jugend- und Skaterplatzes wird im von der B 404 aus über einen Fuß- und Radweg (2,0 m Breite) und im Süden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Sie verläuft vom südwestlichen Bereich des Jugend- und Skaterplatzes, über die Umfahrt des Verbrauchermarkts und schließt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche südlich des Plangebiets an. Damit die Fläche öffentlich-rechtlich erschlossen werden kann und für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erreichbar ist, wird eine Zuwegung mit einer Breite von mindestens 3,0 m benötigt. Über diese Zuwegung können bei Bedarf auch die rückwärtigen neu ausgewiesenen Gewerbegebietsgrundstücke erschlossen werden.

*(Vgl. Teil B 4.1) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bezeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit und des Eigentümers des Flurstücks 211 zu belasten.*

Im Sinne der größtmöglichen Flexibilität bei der Bauausführung, können geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugelassen werden.

*(Vgl. Teil B 4.2) Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.*

#### **5.6.2. Energieversorgung**

Zur Versorgung der Flächen des Geltungsbereichs mit Strom und Gas sind alle erforderlichen Versorgungsleitungen in den umgebenden Verkehrsflächen vorhanden. An die vorhandenen Versorgungsnetze kann angeschlossen werden.

#### **5.6.3. Oberflächenentwässerung**

Für die Rückhaltung des Regenwassers aus den Stellplatzbereichen im Sondergebiet Einzelhandel wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan im Norden des Plangebiets an der B 207 ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt und hergestellt, von dem aus das Niederschlagswasser gedrosselt an die Vorflut abgegeben wird. Östlich davon ist ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken vorhanden, das zur Entwässerung des südlich des Plangebiets gelegenen Gewer-

begebiets dient. Beide Becken sind im bestehenden Bebauungsplan als Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die Erweiterung der Stellplatzanlage in Richtung Norden kann nur auf Kosten des nordwestlichen gemeindlichen Regenwasserrückhaltebeckens erfolgen. Zur Kompensation des wegfallenden Regenwasserrückhaltebeckens und zur Entwässerung des durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes bzw. der Stellplatzanlage anfallenden Regenwassers wird im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 das bestehende Regenwasserrückhaltebecken im östlichen Bereich des Plangebiets erweitert. Dementsprechend wird auch die bislang festgesetzte private Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Bereich erweitert.

Im Bereich der Straßenumfahrt wird straßenbegleitend die bestehende Regenwassergrundleitung aufgrund der angrenzenden Lage an die geplante Bebauungserweiterung zurückgebaut und eine ca. 145 m private Regenwassergrundleitung im Bereich der privaten Grünanlage hergestellt, die zukünftig die Dachflächen des Verbrauchermarkts und die Straßenflächen entwässert. An diese neue Regenwassergrundleitung werden die Regenfallrohre des Marktes und die Straßenabläufe angeschlossen. Die private Regenwassergrundleitung wird zeichnerisch als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und privatrechtlich gesichert.

Die Regenwassergrundleitung wird an die neue gemeindliche Regenwasservorflutleitung DN 600 angeschlossen, die dann im weiteren Verlauf zum Rückhaltebecken entwässert.

Zunächst wird der westliche Teil des gemeindlichen Regenwasserrückhaltebeckens mit dem Regenklärbecken zurückgebaut, da dieser sich im Bereich der Umfahrt und des parallel herzustellenden Gehwegs zur geplanten Skateranlage befindet. Die Tauchwand mit den Böschungsanschlüssen müssen zurückgebaut werden.

Das zu erweiternde gemeindliche Regenwasserrückhaltebecken nimmt zukünftig das gesammelte Oberflächenwasser im Bereich des Verbrauchermarkts und des südlich gelegenen Gewerbegebiets auf. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde auf die neue Situation abgestimmt. Das Regenwasser von den abflusswirksamen Flächen wird zunächst in ein Regenklärbecken in Erdbauweise geleitet, das im Zulaufbereich des Rückhaltebeckens baulich integriert ist. Im Regenklärbecken sollen die Schwimmstoffe, Treibsel und absetzbaren Stoffe durch eine Leichtflüssigkeitssperre (schwimmende Tauchwand) und einen Sand- und Schlammfang zurückgehalten werden.

Das Regenwasserrückhaltebecken hat einen ständigen Wasserspiegel von 1,00 m. Die Höhe des Sand- und Schlammfanges beträgt 0,50 m, so dass die Gesamtwassertiefe bis zur Sohle 1,50 m beträgt. Das Regenklärbecken ist zum Untergrund durch eine 30 cm dicke Lehmschicht abgedichtet. Konstruktiv wird die Sohle des Regenklärbeckens mit einer 15 cm dicken Betonabdeckung zur Sicherstellung einer betrieblichen Räumung befestigt.

Die vorhandene Ablaufleitung DN 300 im Anschluss des Ablaufbauwerks zum Straßengraben an der B 207 kann weiterhin genutzt werden.

Der Kreis Herzogtum Lauenburg hat in Rücksprache mit dem Gewässerunterhaltungsverband Schwarze Au-Amelungsbach, Ratzeburg die maximale Einleitungsmenge in die Vorflut auf 1,2 l/(s x ha) begrenzt. Die gedrosselte Abflussmenge wird in den parallel zur B 207 geführten Straßengraben geleitet und im weiteren Verlauf in östliche Richtung bis zum Verbandsgewässer „1.11 Süsterbek“ geführt.

Die erforderliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut ist bei dem Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg einzuholen.

Aufgrund der starken Wechselhaftigkeit der Bodenschichtung ist von einer suboptimalen Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen. Zum Schutze des Wasserhaushalts sollen alle ebenerdigen Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Dadurch werden dezentrale Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung erhalten. Dafür wird die folgende Festsetzung getroffen:

*(Vgl. Teil B 5.1) Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierung sind unzulässig.*

Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind dauerhafte Grundwasserabsenkungen unzulässig. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des Baumbestands führen, daher wird festgesetzt:

*(Vgl. Teil B 5.2) Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen können, sind nicht zulässig.*

#### **5.6.4. Brandschutz**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung (LBO für das Land Schleswig-Holstein vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 01.10.2019 (GVOBl. S. 398) sinngemäß zu beachten. Hier sind die Vorgaben für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für die Feuerwehr sowie Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr geregelt. Sie sind im Detail Bestandteil der weiteren Genehmigungsplanung.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

#### **5.7. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Bebauungsplan ermöglicht gegenüber dem bestehenden Planrecht eine Neuversiegelung von ca. 7.023 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus wird ein Knick auf einer Länge von ca. 160 m beseitigt. Die Kompensation des Knicks erfolgt außerhalb des Plangebiets (siehe 4.8.2 Knicks).

Mit der Planung sind umfangreiche Verluste von Böden durch Versiegelung und Überformung (Gebäude, Stellplatzflächen sowie Zuwegungen) verbunden. Daraus leiten sich für das Gebiet erhebliche Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Es wurde eine erforderliche Ersatzfläche mit einer Größe von mindestens 3.493 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Kompensation der ausgleichspflichtigen Eingriffe erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch Inanspruchnahme eines Ökokontos. Dies erfolgt auf dem Ökokonto „Rülauer Holz“, das südlich der Gemeinde Schwarzenbek im Naturraum Geest, im Kreis Herzogtum Lauenburg liegt. Das Ökokonto umfasst ca. 35 ha Waldgebiet. Als Kompensationsmaßnahme wird der Waldumbau zu standortheimischen Beständen durchgeführt. Zudem werden zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushalts Entwässerungsmaßnahmen aufgehoben.

Die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holsteing, die über die Eigentumsrechte des Ökokontos verfügt, garantiert den dauerhaften Erhalt und die Entwicklung der Flächen. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung wird im Rahmen eines Gestattungsvertrags zwischen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und dem Verursacher des Eingriffs geregelt.

#### **5.7.1. Festsetzungen zur Begrünung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 werden bereits zahlreiche Festsetzungen getroffen, die zu einer Durchgrünung des Plangebiets führen. Die Festsetzungen zum Grün wurden teilweise bereits umgesetzt und werden überwiegend übernommen. Der angestrebten Durchgrünung des Plangebiets wird weiterhin Rechnung getragen.

#### **5.7.2. Knickersatz**

Durch die Erweiterung der Sondergebietsflächen und die Neuausweisung der Gewerbefläche wird ein vorhandener Knick mit 3 Eichenüberhältern („Gesetzlich geschütztes Biotop“ gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG) in einer Länge von ca. 160 m überplant. Der Knickverlust soll im Verhältnis 1 : 2 durch Neuanlage eines Knicks an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Knickneuanlage wird vertraglich gesichert.

#### **5.7.3. Anpflanzungen in den privaten Grünflächen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf den privaten Grünflächen zwei verschiedene Pflanzgebote festgesetzt. Ziel ist eine gute Durchgrünung und eine Gestaltung mit Gehölzen. Das Pflanzgebot für die Grünzone zwischen dem Verbrauchermarkt und dem südlich gelegenen Gewerbegebiet wird aufgehoben, da diese Fläche für die neu angelegte Umfahrung beansprucht wird.

Die Flächen zwischen dem Sondergebiet und den Straßen sollen weitgehend baumfrei bepflanzt werden, um die Einsehbarkeit des Verbrauchermarkts sicherzustellen und eine ansprechende Präsentation zur Straße hin zu ermöglichen. Die entsprechende Festsetzung soll auch bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wie folgt übernommen werden:

*(Vgl. Teil B 6.1) Auf den mit (c) gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Dabei sind Arten, Mengen und Qualitäten nach Maßgabe des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu verwenden. Zu pflanzen sind je*

*50 m<sup>2</sup> ein Baum als Hochstamm sowie ein Strauch je 2 m<sup>2</sup>. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.*

#### **5.7.4. Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen**

Das Plangebiet soll östlich durch eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen begrenzt werden (f). Hier soll zur Eingrünung des Plangebiets und Schaffung eines adäquaten Gebietsrands eine Hecke entstehen:

*(Vgl. Teil B 7.1) Auf der mit (f) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einreihige Pflanzung zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände sollen 1 m betragen. Zu verwenden sind Arten, Mengenteile und Qualitäten nach Maßgabe der Pflanzliste 1.*

#### **5.7.5. Anpflanzungen im Sondergebiet**

Um das Ziel der Eingliederung des Verbrauchermarkts in die Landschaft zu erreichen, sind Gehölzpflanzungen erforderlich. Dies soll durch die Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzanlage erfolgen. Dadurch wird auch die Aufenthaltsqualität des geplanten Einkaufsmarkts gefördert. Für Baumpflanzungen sind großkronige Bäume zu verwenden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen.

Die Festsetzung lautet:

*(Vgl. Teil B 8.1) Auf ebenerdige Stellplatzanlagen ist für je zehn Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich großkroniger Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.*

Damit kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

#### **5.7.6. Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens**

Das Regenwasserrückhaltebecken ist eine technische Anlage. Mit der Erweiterung der Anlage sind erhebliche Bodenabgrabungen verbunden. Das Regenwasserrückhaltebecken wird ohne Sohldichtung ausgebildet und ist somit nicht als versiegelte Fläche zu bewerten. Die Böschungen sind naturnah zu begrünen. Teilflächen der Beckensohle sind mit Röhricht zu bepflanzen. Wartungs- und Unterhaltungswege werden in teilversiegelter Bauweise (z.B. Schotterrasen) ausgeführt. Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung getroffen (Kennbuchstabe (d)):

*(Vgl. Teil B 9.1) Die Ufer des Regenwasserrückhaltebeckens sind naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen, Stauden und Röhrichten zu bepflanzen. Die Böschungen des zukünftigen Beckens dürfen nicht steiler als 1:3 ausgeführt werden.*

#### **5.7.7. Artenschutz**

Im Abschnitt 5 des BNatSchG sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 41) sind im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten festgelegt.

In einem Artenschutzfachbeitrag für das Bebauungsplanverfahren wurden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Absatz 1 BNatSchG behandelt.

Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Absatz 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Es ist also festzustellen, ob eventuelle Verletzungen der Zugriffsverbote überwunden werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten angefertigt. Es wurde untersucht, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen im Eingriffsbereich vorkommen.

#### Fledermäuse

Im Baukörper des Lebensmittelmarkts wurden keine Quartiere von Fledermäusen vorgefunden. Im Untersuchungsgebiet wurden auch keine Bäume gefunden, die erkennbare Höhlungen aufweisen, die für Fledermäuse als Quartier in Frage kommen. Ein Potenzial für Fledermausquartier besteht im Plangebiet nicht. Es gehen keine Nahrungsräume verloren, so dass es nicht zum indirekten Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

Die Regenwasserrückhaltebecken sind potenziell als Jagdgebiet mittlerer Bedeutung (Kleingewässer bis 1.000 m<sup>2</sup>) einzustufen. Die übrigen Flächen haben nur geringe potenzielle Bedeutung.

#### Haselmaus

Dassendorf liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Sie besiedelt Wälder, Parklandschaften, Gehölze und Gebüsche. Sie benötigt dichte, fruchttragende und besonnte Hecken. Solche Hecken sind im Plangebiet nicht vorhanden. In den (schütterten) Gehölzsäumen des Untersuchungsgebiets wurden nach Kobeln und Fußspuren gesucht, jedoch keine gefunden. Vorkommen der Haselmaus sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

#### Amphibienbestand

Im Untersuchungsgebiet sind mit den beiden Rückhaltebecken stehende Gewässer vorhanden. Im westlichen Becken wurden mit der Erdkröte und dem Grasfrosch zwei Amphibienarten gefunden. Die Erdkröte ist die am weitesten verbreitete Amphibienart in Schleswig-Holstein. Im

westlichen Rückhaltebecken wurden bei der Begehung am 11. April 2019 vier männliche und eine weibliche Erdkröte gefunden. An den folgenden Terminen konnte kein Laich und keine Larven beobachtet werden. Ein bedeutendes Vorkommen dieser Art konnte im Jahr 2019 nicht festgestellt werden. Im östlichen Becken wurden keine Amphibien aufgefunden.

Der Grasfrosch ist zwar nicht als gefährdet eingestuft, jedoch in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste geführt. Bei dieser ehemals sehr weit verbreiteten Art sind große Bestandsrückgänge in der Agrarlandschaft zu verzeichnen. Nur wegen seiner weiten Verbreitung in einer Vielzahl von Lebensräumen und seiner großen Anpassungsfähigkeit ist der Bestand des Grasfrosches noch nicht so weit gesunken, dass er als gefährdet einzustufen wäre. Nach dem Entwurf der Roten Liste Schleswig-Holsteins mit Stand 2017 wird er zukünftig als ungefährdet gelten und nicht mehr in der Vorwarnliste geführt werden. Die Rückhaltebecken im Untersuchungsgebiet sind durchaus typische Laichhabitate für ihn. Im westlichen Rückhaltebecken wurden am 11. April zwei männliche Tiere und zehn Laichballen gefunden. An den folgenden Terminen konnte jedoch kein Laich und keine Larven mehr beobachtet werden. Ein bedeutendes Vorkommen dieser Art konnte in diesem Jahr 2019 nicht festgestellt werden. Möglicherweise sind die Rückhaltebecken noch zu jung, als dass sich größere Populationen aufgebaut haben könnten. Im östlichen Becken wurden keine Amphibien aufgefunden.

Die Rückhaltebecken sind als Lebensräume amphibienfreundlich gestaltet und bieten durchaus mehreren Arten ein Potenzial als Laichgewässer. Das Umfeld ist dagegen ungünstig und zudem nach Norden und Westen durch stark befahrene Straßen isoliert.

Die geeigneten Landlebensräume im Untersuchungsgebiet sind die Überschwemmungsbereiche in den Rückhaltebecken. Die übrigen terrestrischen Bereiche sind ohne besondere potenzielle Bedeutung. Ackerflächen sind für alle Amphibienarten ungeeignete Landlebensräume. Diese Fläche hat daher kein Potenzial als Landlebensraum und wird nur für die Laichwanderung durchquert. Das gilt in noch verstärktem Maße für die Flächen des Einkaufsmarktes.

Die relativ kleinen Gehölzflächen sind als Landlebensraum für beide Arten zwar geeignet, jedoch zu klein, um für eine Population auszureichen. Sie sind flächenmäßig nur relativ kleine Erweiterungen anderer Hauptlebensräume in der Umgebung und daher quantitativ von geringer potenzieller Bedeutung.

Das westliche Gewässer mit einem kleinen Erdkröten- und Grasfroschbestand geht verloren. Mit dem neuen, vergrößerten Rückhaltebecken wird ein potenzielles Laichgewässer neu geschaffen bzw. verbessert und es bleiben damit die Fortpflanzungsmöglichkeiten erhalten.

#### Weitere potenzielle Arten des Anhangs IV

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Trockenrasen, Heiden, Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

#### Brutvögel

Für alle im Frühjahr vorhandenen Brutvogelarten (Elster, Feldsperling, Rabenkrähe, Ringeltaube, Stockente, Verbreitete Gehölz- und Siedlungsvogel, Amsel, Bachstelze, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Zilpzalp) wird angenommen, dass sie zwar im Untersuchungsgebiet brüten können,

das Untersuchungsgebiet aber zu klein für ein ganzes Revier ist. Die Arten müssen weitere Gebiete in der Umgebung mit nutzen.

Keine der festgestellten Arten brütet im Acker. Alle Arten brüten in den Gehölzsäumen und nutzen die Rückhaltebecken zeitweilig zur Nahrungssuche. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt keine Art potenziell vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins gefährdet ist.

Da im Rahmen der Planung die Gehölzverluste kompensiert werden, werden Gehölzlebensräume nicht vermindert. Somit verlieren die Gehölz- und Siedlungsvögel der potenziellen Brutvogelarten keinen Lebensraum.

In der intensiv genutzten Ackerfläche kommen keine Arten vor, die an diese Landschaft speziell angepasst sind. Der Verlust der Ackerfläche ist daher ohne Wirkung auf die Vogelwelt.

Es werden keine Brutreviere von mit Fortpflanzungsstätten vorkommenden Arten beseitigt oder beschädigt.

#### Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 Absatz BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt.

Nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten (*Zugriffsverbote*)

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
  - a. Dieses Verbot wird nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldbereitung, z.B. Fällung von Gehölzen, außerhalb der Brutzeit der Vögel (März – September) beginnen (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
  - b. Dieses Verbot wird nicht verletzt, da der Baubetrieb nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt führt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind (Siedlungsnähe) oder ihr Erhaltungszustand gut bleibt.
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
  - c. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht beschädigt, die ökologischen Funktionen bleiben erhalten. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht beschädigt.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

d. keine Pflanzenarten des Anhangs IV vorhanden.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplans kommt es demnach nicht zum Eintreten eines Verbots nach § 44 Abs. BNatSchG. Um dies sicherzustellen, wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten nicht in der Brutzeit (März bis September) erfolgen darf.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122, 3148) dürfen längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der B 207 wird die Bauverbotszone als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7. Sonstiges/ Hinweise

### 7.1. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,96 ha:

• Sondergebiet Einzelhandel:	0,85 ha
• Gewerbegebiet:	0,42 ha
• Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:	0,03 ha
• Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:	0,30 ha
• Grünfläche:	0,24 ha
• Fläche für Spiel- und Sportanlagen:	0,12 ha

### 7.2. Kostenangaben

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 entstehen der Gemeinde Dassendorf keine Kosten.

### 7.3. Altstandorte und Altablagerungen

Auf den Flurstücken 97, 165 und 211 befand sich in den 1960er Jahren eine Sandkuhle. Diese soll, nach Zeugenaussagen, per Hand ausgehoben und zu einem späteren Zeitpunkt mit Bodenaushub verfüllt worden sein. Auf Grund dessen wurden Bodenluftuntersuchungen für die Planungssicherheit durchgeführt.

Im Rahmen der Tiefbauarbeiten für das geplante Regenwasserrückhaltebecken, könnte entsorgungsrelevantes Material anfallen. In diesem Fall müsste der Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg informiert werden.

Digitale Lagepläne und Luftbilder zur Lage und Ausdehnung der ehemaligen Abbaufäche, können für die weitere Detailplanung im Fachdienst zur Verfügung gestellt werden.

Südlich der Straße Bargkoppel außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung als einer Altdeponie. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg hat eine orientierende Untersuchung des Gaspfades auf der Altablagerung durchgeführt, um Planungssicherheit für umgebende Flurstücke im Bereich des Deponiekomplexes zu schaffen. Maßnahmen für das Plangebiet werden nicht erforderlich.

#### **7.4. Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, ist dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich mitzuteilen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

#### **7.5. Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### **7.6. Kampfmittel**

Nach visueller Überprüfung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder können keine Einwirkungen auf dem Gebiet durch Abwurfmunition (Bomben) festgestellt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt aber auch nicht auszuschließen. Sollten bei den Arbeiten einzelne Munitionsreste gefunden werden, ist die örtliche Polizei zu benachrichtigen.

#### **7.7. Ausgleichsmaßnahmen**

Nach Anwendung der Eingriffsregelung sind 0,349 ha Ausgleichsfläche erforderlich. Die Kompensationsmaßnahme wird im Ökokonto „Rülauer Holz“ (ÖK 52) südlich von Schwarzenbek im Naturraum Geest im Kreis Herzogtum Lauenburg nachgewiesen (vgl. Anlage 1).

Innerhalb des Plangebiets werden 90 m Knick entfernt, um die Erweiterung eines etablierten Verbrauchermarkts zu ermöglichen. Weitere 70 m dieses Knicks werden aufgrund der geplanten Flächenaufweitung des Gewerbegebiets zukünftig nicht mehr als Knick nachrichtlich übernommen. Der entfallende Knick wird planextern im Verhältnis 1 : 2 auf einer Länge von 320 m ersetzt.

*Dassendorf, 27.07.2020*



*[Handwritten signature]*

### **Pflanzliste 1**

#### **Bäume (Mindest-Qualität: Hochstamm, 3xv. STU 18-20)**

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

#### **Sträucher (Mindest-Qualität: I.Str., 2xv. 100/150)**

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Roter Holunder)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

