

# Gemeinde Dassendorf

## Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## Ausschluss nach § 22 GO:

<b>Beschlussvorlage</b> 03/010/2020-1	Datum: 06.05.2020	
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
<b>25. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Südlich der B 207, östlich des Verbrauchermarktes und östlich des Gewerbegebietes"</b> <b>- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</b> <b>- abschließender Beschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 16.06.2020	Gremium Gemeindevertretung Dassendorf	Zuständigkeit Entscheidung

## Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 25. Änderung des Flächennutzungsplans abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung entsprechend der beigefügten Anlage, die Bestandteil des Beschlusses ist, geprüft.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit der Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dassendorf beschließt die 25. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet: „Südlich der B207, östlich des Verbrauchermarktes und östlich des Gewerbegebietes“.

3. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die 25. Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung vorzulegen und nach der Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der wirksame Flächennutzungsplan und die zusammenfassende Erklärung in Internet unter der Adresse [www.dassendorf.de](http://www.dassendorf.de) eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

**Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung Dassendorf hat keinen separaten Aufstellungsbeschluss für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: "Südlich der B 207, östlich des Verbrauchermarktes und östlich des Gewerbegebietes" gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 05.02.2019 bis zum 06.03.2019 statt. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.09.2019 bis zum 21.10.2019 durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 16.01.2020 bis zum 31.01.2020 statt. Aufgrund eines Formfehlers musste erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt werden. Die erneute Beteiligung hat vom 18.05.2020 bis 02.06.2020 stattgefunden. Stellungnahmen sind bei dieser Auslegung nicht eingegangen. Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 06.01.2020 bis zum 21.01.2020 statt.

Der abschließende Beschluss vom 11.02.2020 ist mit diesem Beschluss aufgehoben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**

Abwägungsergebnis  
Planzeichnung  
Begründung  
Zusammenfassende Erklärung

## Auswertung und Abwägung der im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 06.01.2020 bis 21.01.2020 eingegangenen Stellungnahmen

Lfd Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
1.	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration 14.01.2020	<p>Vom Stand des Verfahrens (erneute TÖB-Beteiligung/ öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „südlich der B 207, östlich des Verbrauchermarkts und östlich des Gewerbegebiets“ und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Verbrauchermarkt und Gewerbe“ für das Gebiet „südlich der B 207 und östlich der B 404“ der Gemeinde Dassendorf sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen hat der Einwender Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den mit dieser Planung verfolgten Planungsabsichten, die Verkaufs- und Lagerflächen des im Plangebiet bestehenden Lebensmittelvollsortimenters (Rewe) zu erweitern, hatte sich der Einwender aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 13. November 2019 geäußert. Dabei hatte er bezüglich der verfolgten Planungsabsicht, ein Sondergebiet „Einzelhandel“ darzustellen bzw. festzusetzen, festgestellt, dass den verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>Bezüglich der Planungsabsicht, eine 0,4 ha große gewerbliche Baufläche bzw. ein GE-Gebiet im Sinne einer Arrondierung des angrenzenden Gewerbegebietes „Bargkoppel“ darzustellen bzw. festzusetzen, hatte das Referat für Regionalentwicklung und Regionalplanung festgestellt, dass Bedenken zurückgestellt werden können, wenn diese zusätzliche Fläche zur Erweiterung bzw. Ansiedlung ortsansässiger Betriebe dient, was durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist.</p> <p>Wesentliche inhaltliche Änderungen gegenüber dem Stand der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20. September 2019, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind nicht vorgenommen worden.</p> <p>Der nach der Streichung von</p>	<u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u>	X		

Lfd. Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Satz 4 des Absatzes 3 der Ziffer 5.3.2 der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 (S. 43) weiterhin geplante Verzicht auf den Ausschluss von Waren des täglichen Bedarfs im Zusammenhang mit dem sog. „Handwerkerprivileg“ im GE-Gebiet wird zur Kenntnis genommen. Aus landesplanerischer Sicht wird es aber für erforderlich gehalten, an dem laut Begründung zum Stand der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20. September 2019 ursprünglich vorgesehenen generellen Ausschluss von Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs im GE-Gebiet festzuhalten (Maßgabe). Im Hinblick auf das eher wohnungsfern gelegene GE-Gebiet, das benachbarte Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und die raumordnerischen Zielsetzungen im Zusammenhang mit der Ausweisung von GE-Gebieten (Kapitel 2.8 Ziffer 11 LEP 2010 und Kapitel 3.10 Ziffer 7 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010) wird dazu auf das anliegende Muster für eine textliche Festsetzung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in GEGebieten verwiesen.</p> <p>Im Ergebnis bestätigt der Einwender, verbunden mit der o.g. Maßgabe, die landesplanerische Stellungnahme vom 13. November 2019, wonach den mit der geplanten Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans und der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 insgesamt verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Anlage: Musterfestsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in GE-Gebieten.</p>	<p>Der landesplanerischen Sicht wird gefolgt. Der Maßgabe, Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs im GE generell auszuschließen wird durch Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 entsprochen. Der Wortlaut wird wie folgt geändert (Änderungen unterstrichen):</p> <p>„Im Gewerbegebiet (GE) sind <b><u>gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO</u></b> Tankstellen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe ausgeschlossen.</p> <p>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, <b><u>- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln</u></b></p> <p>- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Herstellungs- bzw. Weiterverarbeitungs-, Wartungs- und Reparaturbetrieb stehen und</p> <p>- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</p> <p>(...)“</p> <p>Das Muster für eine textliche Festsetzung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in GE-Gebieten findet damit Anwendung.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird in <i>Kapitel 5.3.2 Gewerbegebiet</i> sowie zur FNP-Änderung in <i>Kapitel 6.1.1 Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung</i> entsprechend ergänzt und Erläuterungen überarbeitet.</p>			

Lfd Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
2.1	Gewässerunterhaltungsverband Schwarze Au-Amelungsbach Herzogtum Lauenburg 14.01.2020	Gegen die Planänderungen der o. g. Maßnahmen hat der Gewässerunterhaltungsverband Schwarze Au - Amelungsbach keine Bedenken.  Im Übrigen gelten weiterhin die vorherig abgegebenen Stellungnahmen des Verbandes.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>			X
2.2	Gewässerunterhaltungsverband Schwarze Au-Amelungsbach Herzogtum Lauenburg Ergänzung 27.01.2020	Zu den im Betreff genannten Maßnahmen hat der Einwender bereits am 14.01.2020 per Mail Stellung genommen.  In Bezug auf die Ausgleichsflächen gibt es seitens des Einwenders keine Bedenken, da sich diese außerhalb der von ihm betreuten Verbände befinden.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Mail vom 14.01.2020 s. Punkt 2.1			
3.	Naturschutzbund Deutschland 15.01.2020	Wie im bisherigen Verfahren hat der Einwender im Grundsatz keine Einwände gegen die Erweiterung des Sondergebietes, um die Vergrößerung des Verbrauchermarktes zu ermöglichen. Diese geht aber durch weitere Versiegelungen zu Lasten des Bodens und durch Knickbeseitigung und Baumfällungen zu Lasten von Lebensraum für Fauna und Flora. Diese Eingriffe sollen zwar ausgeglichen werden, aber weit entfernt im Rülauer Holz. Den kompletten Ersatz der Grünfläche und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch ein in hohem Maße versiegeltes Gewerbegebiet im Südosten des Plangebiets sieht der Einwender allerdings sehr skeptisch.  Da der Einwender bisher keine Rückmeldung auf seine Stellungnahme vom 30.9.19 erhalten hat, wiederholt er seine Anregungen und Forderungen vom 30.9.19 und ergänzt sie:  1. Zwischen den Mitarbeiter-Parkflächen und der Böschung des Rückhaltebeckens wird eine Art Damm entstehen, der wegen des nach Süden ansteigenden Geländes über einen Meter über dem Parkflächenniveau ansteigen wird. Der Einwender regt an, die entstehende Böschungskante zwischen den Parkflächen und dem Zugangsweg zur Skateranlage als Ruderallfläche bzw. Trockenrasen	<u>Der Stellungnahme ist teilweise bereits gefolgt worden.</u> Die von der Planung ausgehenden Eingriffe werden auf Basis einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vollständig ausgeglichen. Dies gilt sowohl für die Versiegelung, die planextern in dem Ökokonto „Rülauer Forst“ ausgeglichen wird, als auch für die Entfernung des Knicks, der im Verhältnis von 1:2 im Ökokonto der Gemeinde Oersdorf ausgeglichen wird. Der Verzicht auf die Pflanzung des Knickersatzes innerhalb des Plangebiets ist mit der Unteren Naturschutzbehörde in engem Maße abgestimmt. Anstelle eines qualitativ eingeschränkten Knicks an dieser Stelle, soll nun der Ersatz an planerisch sinnvoller Stelle, die dem Biotopverbund insgesamt zuträglich ist, erfolgen. Den naturschutzrechtlichen Anforderungen wird in vollem Umfang entsprochen. Die mit der Ausweisung der östlichen Gewerbegebietserweiterung einhergehenden Eingriffe wurden bilanziert und entsprechend der einschlägigen gesetzlichen Regelungen zum Ersatz über Ökokonten mit ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund soll die bedarfsgerechte Erweiterung von Gewerbeflächen im Plangebiet nicht eingeschränkt werden. Es werden außerdem Minimierungsmaßnahmen inner-	X	X	

Lfd Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>zu entwickeln und die Böschungskante durch eine natürliche Trockenmauer aus Feldsteinen zu stützen. Diese Gestaltung sollte im B-Plan entsprechend festgesetzt werden. Als sonnenbeschienene naturbelassene Fläche kann sie besonders der Insektenfauna dienen.</p> <p>2. Der Einwender bleibt bei seiner Forderung, zwischen der geplanten Skateranlage und dem GE-Gebiet einen Puffer in Form einer Wiese mit einer Breite von ca. 15 m festzusetzen und sie mit einem Knick vom GE-Gebiet abzugrenzen. Mit einer sachgemäß angelegten und gepflegten Blühwiese und mit dem zusätzlichen Knick wird zum einen ein Ersatz für Lebensraumverlust vor Ort geschaffen, zum zweiten eine Verschattung von Teilen der Skateranlage durch dicht an der Kante errichtete Gewerbegebäude vermieden.</p> <p>3. Weiter stellt der Einwender weiterhin in Frage, ob das Regenrückhaltebecken angesichts des Fortfalls des westlichen kleineren RRB, angesichts der erheblich Erweiterung von versiegelten Flächen – fast eine Verdoppelung gegenüber der bisherigen Planung - und angesichts der zunehmenden Starkregenereignisse ausreichend ausgelegt ist. Er fordert daher eine entsprechende Überprüfung.</p> <p>4. Der Einwender fordert, die Ersatzanlage der auszugleichenden Knicks nach Lage und Länge im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Er bittet um die Beteiligung in der weiteren Planung und um die Mitteilung der Abwägungsergebnisse.</p>	<p>halb des Plangebiets vorgekommen, die durch versierte Fachplaner erarbeitet wurden. Im Bebauungsplan wurden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.</p> <p>Zu 1.: Auf der unter 1. Beschriebenen Fläche sind Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Die Gestaltungsanregungen zur Trockenmauer werden dem Bauherrn anhand gegeben.</p> <p>Zu 2.: Der Forderung unter 2. wird nicht nachgegangen. Die Aufteilung der Flächen folgt in Größe und Anordnung den Bedarfen. Eine gestalterische Abgrenzung der Skateranlage zum GE durch Abpflanzungen ist unbenommen, wobei Anpflanzungen für die späteren Nutzer (Jugendliche) voraussichtlich keine hohe Priorität haben. Die Beschattung der Fläche kann dagegen ggf. sogar einen Vorteil darstellen.</p> <p>Zu 3.: Das Regenrückhaltebecken wurde durch eine Fachfirma geplant und dimensioniert. Der maximal mögliche Anteil der Flächenversiegelung auch mit der Umplanung sowie der natürlichen Voraussetzungen durch z.B. Starkregenereignisse wurden dabei berücksichtigt.</p> <p>Zu 4.: Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich geregelt. Dabei wird Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde hergestellt. Auf den Ausgleich wird in Bebauungsplan und Begründung hingewiesen.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.</p>			

Lfd Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
4.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume/ Technischer Umweltschutz Regionaldezernat Südost vom 21.01.2020	Zu den vorgelegten o. g. Planungsunterlagen hat der Einwender aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Bei Planänderungen und Ergänzungen bittet er um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>			X
5.	Kreis Herzogtum Lauenburg Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur vom 23.01.2020	Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg werden keine <b>Anregungen</b> und <b>Hinweise zur FNP-Änderung</b> vorgetragen.  Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bittet der Einwender um Berücksichtigung folgender <b>Anregungen</b> und <b>Hinweise zur Bebauungsplan-Änderung</b> : <u>Landschaftsplanung und Naturschutz)</u>  Zu dem Entwurf des o.g. Bauleitplans (Stand 09.12.2019, Begründung 20.12.2019) nimmt die Untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung.  Zu dem Knick im Geltungsbereich:  Im Zuge der vorliegenden Planung soll der Knick beseitigt werden.  Bekanntlich gehören Knicks zu den gesetzlich geschützten Biotopen gem. §30 BNatSchG i.V.m. §21 LNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Knicks führen können, sind verboten.  Der Knick soll auf der Gesamtlänge von 160 m beseitigt und in einem Verhältnis von 1:2 = 320 m Knickneuanlage kompensiert werden.  Der Ersatzknick erfolgt in einem Ökokonto in der Gemeinde Oersdorf im Kreis Segeberg. Diese Kompensationsmaßnahme ist mit dem Einwender abgestimmt.  <u>Vor dem obigen Hintergrund kann die erforderliche Ausnahme gem. § 30 BNatSchG i.v.m. § 21 LNatSchG für die Knickbeseitigung in Aussicht gestellt werden.</u>  Der Entwurf einer Vereinbarung für die rechtliche Sicherung der	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>  Bezüglich der Knickbeseitigung und der dafür erforderlichen Genehmigung ist die Abstimmung zwischen Bauherrn und Unterer Naturschutzbehörde erfolgt.  Die erforderlichen Verträge - zum Knickersatz im Ökokonto der Gemeinde Oersdorf sowie - zur erforderlichen Ausgleichsfläche im Ökokonto „Rülauer Forst“ der Stadt Schwarzenbek wurden vor Satzungsbeschluss unterzeichnet. Dabei wurde die Zahl der Ökopunkte korrigiert.			X

Lfd Nr.	Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Knickersatzmaßnahme liegt dem Einwender vor. § 13 des Entwurfes führt aus, dass der Vertrag mit dem Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung wirksam wird. Um einen evtl. Abwägungsfehler zu vermeiden, weist er in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Vertrag nicht später als die Satzung wirksam werden darf.</p> <p>Der Antrag auf Knickbeseitigung ist <u>vor</u> Beginn der Erschließungsmaßnahmen in zweifacher Ausfertigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p>Als Ergebnis der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass ein <u>Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden von 3.493 m<sup>2</sup> besteht.</u></p> <p>Er nimmt zur Kenntnis, dass diese Kompensationsmaßnahme im Ökokonto „Rülauer Forst“ im Stadtgebiet von Schwarzenbek nachgewiesen werden soll. Hierfür liegt ihm ein Vertragsentwurf zwischen der Stiftung Naturschutz und dem Vorhabenträger vor. Unter § 2 des Entwurfs bittet er die Zahl der Ökopunkte zu korrigieren da die Angabe dort nicht mehr aktuell ist. Er weist darauf hin, dass der Vertrag nicht später als die Satzung wirksam werden darf.</p>				
5.1	Kreis Herzogtum Lauenburg ergänzende Stellungnahme vom 24.01.2020	Der Einwender weist darauf hin, dass entgegen der Ankündigung in der Abwägung, der Punkt 3 der textlichen Festsetzungen nicht geändert wurde. Er bittet um Berücksichtigung des Abwägungsergebnis und Korrektur der angegebenen Rechtsgrundlage, bevor die Originale angefertigt werden.	<u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> Die Rechtsgrundlage wird korrigiert.	X		
5.2	Kreis Herzogtum Lauenburg vom 23.01.2020	25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dassendorf.  Aus Sicht des Einwenders werden keine <b>Anregungen</b> oder <b>Hinweise vorgetragen.</b>	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>			

Folgende beteiligte Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Gemeinden haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB keine Stellungnahme abgegeben:

1. Arbeitsgemeinschaft Naturschutzverbände Schleswig-Holstein (AG 29)
2. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesverband Schleswig-Holstein

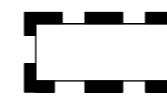
# PLANZEICHNUNG

M: 1:2.500



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 2017



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung



Sondergebiet - Einzelhandel  
§ 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB u. § 1 Nr. 4 BauNVO



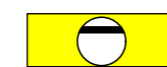
Gewerbliche Bauflächen  
§ 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB u. § 1 Absatz 1 Nr. 3 BauNVO

GF 3.040 qm

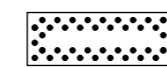
zulässige Geschossfläche als Höchstmaß  
§ 5 (2) Nr. 1 BauGB



Grünflächen  
§ 5 (2) Nr. 5 BauGB



Flächen für Abwasserbeseitigung  
§ 5 (1) Nr. 4 BauGB



Flächen für Sport- und Spielanlagen  
§ 5 (2) Nr. 2 a BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 5 (4) BauGB



Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 27. Februar 2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29. März 2018 bis zum 09. April 2018 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat vom 05. Februar 2019 bis zum 06. März 2019 stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 28. Januar 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 27. August 2019 den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, der und die Begründung haben in der Zeit vom 20.09.2019 bis zum 21.10.2019 während folgender Zeiten Montag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Dienstag und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 12.09.2019 bis 20.09.2019 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.dassendorf.de/amt-bekanntmachung.html](http://www.dassendorf.de/amt-bekanntmachung.html) ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2020 bis 02.06.2020 während folgenden Zeiten Montag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Dienstag und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und

Donnerstag von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können in der Zeit vom 08.05.2020 bis 16.05.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter [www.dassendorf.de/amt-bekanntmachung.html](http://www.dassendorf.de/amt-bekanntmachung.html) ins Internet eingestellt.

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.06.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die Änderung des Flächennutzungsplans am 16.06.2020 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
10. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... A z.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.
11. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom .... Az.: .... bestätigt.
12. Die Erteilung der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über Inhalt Auskunft erteilt, wurde vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) hingewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans tritt mithin am ..... in Kraft.

Dassendorf, den ....

Siegelabdruck

Bürgermeisterin

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE DASSENDORF 25. ÄNDERUNG

GEBIET: SÜDLICH DER B 207, ÖSTLICH DES  
VERBRAUCHERMARKTS UND  
ÖSTLICH DES GEWERBEGEBIETS

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Planungsbüro:

**clausen-seggelke**  
stadtplaner



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Aufgaben der Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
4.1. <b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	5
4.2. <b>Landschaftsplanung</b> .....	6
4.3. <b>Sonstige Fachplanungen/Gutachten</b> .....	7
4.4. <b>Städtebauliche Situation</b> .....	7
4.5. <b>Lage und Geltungsbereich</b> .....	8
4.6. <b>Aktuelles Planrecht</b> .....	8
<b>5. Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
<b>5.1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>9</b>
5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	9
5.1.2. Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	10
5.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	10
<b>5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen</b> .....	<b>14</b>
5.2.1. Schutzgut Luft	14
5.2.2. Schutzgut Klima	15
5.2.3. Schutzgut Wasser	15
5.2.4. Schutzgut Boden	16
5.2.5. Schutzgut Landschaft/ Stadtbild	18
5.2.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	19
5.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
5.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	21
5.2.9. Schutzgut Fläche	22

<b>5.3. Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle</b> .....	22
5.3.1. Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	22
5.3.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwendung	22
5.3.3. Eingesetzte Techniken und Stoffe	22
5.3.4. Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	23
<b>5.4. Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen</b> .....	23
5.4.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsberichts des Bebauungsplans	23
5.4.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	23
<b>5.5. Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen</b> .....	24
<b>5.6. Zusätzliche Angaben</b> .....	24
<b>5.7. Artenschutzfachliche Abwägung</b> .....	25
<b>5.8. „Gesetzlich geschützte Biotope“ nach § 30 BNatSchG, FFH- und Schutzgebiete</b> .....	26
<b>5.9. Landschaftsplanerische Planungsziele</b> .....	26
<b>5.10. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich</b> .....	26
<b>6. Planinhalt und Abwägung</b> .....	27
<b>6.1. Sondergebiet Einzelhandel</b> .....	27
6.1.1. Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung	28
<b>6.2. Verkehrserschließung</b> .....	30
<b>6.3. Gewerbliche Baufläche</b> .....	30
<b>6.4. Oberflächenentwässerung</b> .....	30
<b>6.5. Flächen für Sport- und Spielanlagen</b> .....	31
<b>6.6. Grünflächen</b> .....	31
<b>7. Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	32
<b>8. Sonstiges/Hinweise</b> .....	33
8.1. Flächenangaben .....	33
8.2. Kostenangaben .....	33

## 1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dassendorf ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Büro clausen-seggelke stadtplaner aus Hamburg ausgearbeitet.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ist mit Schreiben vom 28. Januar 2019 eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat mit der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 05. Februar bis zum 06. März 2019 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 20. September 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Flächennutzungsplan hat vom 20. September 2019 bis zum 21. Oktober 2019 während folgender Zeiten Montag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Dienstag und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang vom 12. bis 20. September 2019. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.dassendorf.de/aml-bekanntmachung.html](http://www.dassendorf.de/aml-bekanntmachung.html) ins Internet eingestellt.

Wegen einer 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. Die Flächennutzungsplanänderung hat vom 16.01.2020 bis zum 31.01.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 18.05.2020 bis 02.06.2020 wiederholt.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dassendorf am 16. Juni 2020 beschlossen.

## 2. Aufgaben der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Dassendorf hat nach Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes das Recht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung im Rahmen der Gesetze zu regeln. Hierzu gehört gemäß § 2 Absatz 1 BauGB auch das Recht und die Pflicht, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der grundgesetzlich garantierten kommunalen Planungshoheit.

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde für ihr Gemeindegebiet die räumlichen Leitvorstellungen und Prioritäten hinsichtlich der künftigen sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung und die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB).

Unmittelbar rechtliche Wirkungen hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Gemeinde und gegenüber den Ämtern und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung gegenüber Grundeigentümern oder dem bauwilligen Bürger.

Das Planungssystem des Baugesetzbuches ist zweistufig aufgebaut:

1. Stufe: Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan
2. Stufe: Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan

Gemäß § 8 BauGB sind die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (Absatz 2) zu entwickeln. Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren (Absatz 3) geändert werden.

### **3. Anlass 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 ampelgeregelt Straßenskreuzung B 404/ B 207 am südlichen Siedlungsrand zu schaffen. Der ursprüngliche Standort verfügte lediglich über eine Verkaufsfläche von 530 m<sup>2</sup> und konnte dort nicht erweitert werden. Um den Markt mit Vollsortiment unter 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 Doppelschließung 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 die Nutzungsregelung im Gewerbegebiet.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans soll die Verkaufs- und Lagerfläche erneut erweitert werden, um den gestiegenen Ansprüchen an einen attraktiven großflächigen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden und damit auf die Wünsche der Kunden einzugehen. Eine Verbreiterung der Gänge 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, sowie 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 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 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 Lebensmittelmarkt 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 vergrößerte sich die zulässige Geschossfläche auf insgesamt 2.000 m<sup>2</sup>. Entsprechend 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 und das Kernsortiment ist auf Lebensmittel zu begrenzen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wird eine weitere Vergrößerung der Geschossfläche geplant. Des Weiteren soll mit der Änderung des Bebauungsplans, südöstlich des Verbrauchermarkts, im direkten Anschluss an das benachbarte Gewerbegebiet Bargkoppel, zur Arrondierung des Gewerbegebiets eine Fläche für gewerbliche Nutzungen festgesetzt werden. Der für die Erweiterung vorgesehene Anbau des Verbrauchermarkts und das geplante Gewerbegebiet ragen in die östlich gelegene Fläche für Landwirtschaft hinein. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wird die 25. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 erforderlich.

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

## **4. Rahmenbedingungen**

### **4.1. 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, wohnungsnahe 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 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 keine Ziele der Raumordnung entgegen, wenn auf Basis einer gutachterlichen Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens, die Nichtgefährdung der überörtlichen Versorgungsfunktion der zugeordneten zentrale 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 08.03.2018 die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts im Geltungsbereich 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 werde. 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 eines Verträglichkeitsgutachtens nachgewiesen. Im Rahmen eines interkommunalen Abstimmungstermins am 16. Juli 2018 hat die Stadt Geesthacht mitgeteilt, dass das Erweiterungsvorhaben des großflächigen Lebensmittelmarkts keine negative Einwirkung auf die Versorgungsfunktion der Stadt Geesthacht hat.

#### **4.2. Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan weist für das Plangebiet 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 B 207) und der südlich gelegenen Straße Bargkoppel. Unmittelbar östlich angrenzend an dem bestehenden Baukörper des Lebensmittelmarkts verläuft ein Knick, der im Landschaftsplan mit einer geringen Wertigkeit dargestellt ist. Auch die östlich an das Plangebiet angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten, Flächen sind in der Planungskarte des Landschaftsplans als Flächen für die Siedlungserweiterung dargestellt.

### 4.3. Sonstige Fachplanungen/Gutachten

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wird ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag von Dipl. Ing. Dirk Matzen – Landschaftsarchitekt BDLA erstellt. Aufgrund der Übereinstimmung des Plangebiets mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23, können der landschaftsplanerische Fachbeitrag bzw. der Umweltbericht inhaltlich überwiegend übernommen werden. Ausführungen zu den gutachterlichen Untersuchungen der Oberflächenentwässerung, sind der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 zu entnehmen. Folgende Gutachten sind für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans von Relevanz:

- Die Standort- Markt- und Wirkungsanalyse wurde von der bulwiengesa AG erstellt.
- Es liegt ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2003 vom Bodenschutzdienst der Städte und Gemeinden GmbH vor.
- Eine Untersuchung der Bodenluft aus dem Jahr 2019 wurde von Eurofins Umwelt Nord GmbH vorgenommen.
- Die faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzprüfung wurde im Juni 2019 von Dipl.-Biol. Karsten Lutz durchgeführt.
- Mit der Bauleitplanung wurde das Büro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg beauftragt.

### 4.4. Städtebauliche Situation

Dassendorf ist eine ländlich strukturierte Gemeinde östlich von Hamburg, nördlich von Geesthacht, unter der gemeinsamen 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.

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 Regenwasserrückhaltebecken. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken. 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 geminderte Wertigkeit zeigt.

#### 4.5. 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.

#### 4.6. Aktuelles Planrecht

Im Bereich des Plangebiets gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23, 3. Änderung. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Zudem sind neben private Flächen für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auch private Grünflächen mit Verpflichtungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Weiterhin wird für den östlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für die Landwirtschaft als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, stellt die Bestandsnutzung des Verbrauchermarkts als Sondergebiet Einzelhandel dar. Zudem wird die Obergrenze der zulässigen Geschossfläche auf 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt und als Kernsortiment Lebensmittelhandel festgelegt. Die bestehenden Regenwasserrückhaltebecken sowie die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen werden im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt.

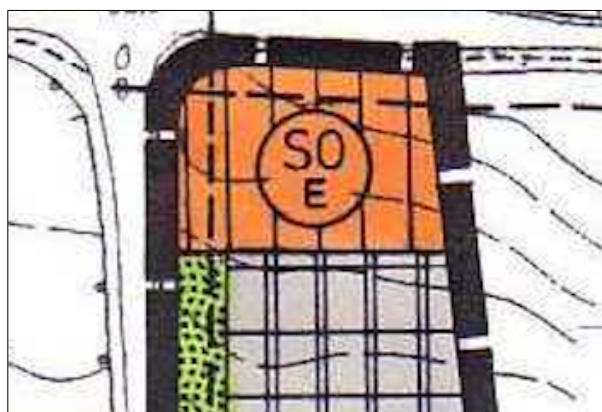


Abbildung 1: Bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dassendorf

## 5. Umweltbericht

### 5.1. Vorbemerkungen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 erfolgt eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Da das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans mit dem Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans übereinstimmt, wird im Sinne der sogenannten Abschichtung, auf die detaillierteren Ausführungen des Bebauungsplans Nr. 23 verwiesen.

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 Verbrauchermarktstandortes 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 Ausgleichsflächen zuzuordnen.

#### 5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Erweiterung des Verbrauchermarkts planungsrechtlich vorbereitet und im Sinne des Entwicklungsgebots des § 8 Absatz 2 BauGB die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dassendorf in Einklang gebracht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 23 – 4. Änderung 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 geschützter 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 Ausnahmegenehmigung erteilt und ein Ersatz geschaffen werden. Hierzu ist außerhalb des Plangebiets die Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von ca. 320 m vorgesehen.

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

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

- Sondergebietsflächen: ca. 1,18 ha
- Flächen für die Landwirtschaft: ca. 0,78 ha

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst auf insgesamt ca. 1,96 ha bisher als „Sondergebiet Einzelhandel“ und „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellte Flächen die Ausweisung folgender Flächen:

- Sondergebietsflächen: ca. 0,97 ha
- Gewerbliche Bauflächen: ca. 0,42 ha
- Grünflächen: ca. 0,13 ha
- Flächen für Abwasserbeseitigung: ca. 0,31 ha
- Flächen für Sport- und Spielanlagen: ca. 0,13 ha

### **5.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans 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.

#### 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.

#### 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.

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.

### 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.

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 Flächennutzungsplan widerspricht nicht den übergeordneten Entwicklungszielen.

### 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 Flächennutzungsplan ergeben sich hieraus keine weiteren Konsequenzen.

### Schutzgut Mensch

Nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB 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 Flächennutzungsplan mit einer Weiterentwicklung des Sondergebietsstandorts entsprochen.

### 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 deutlichen Zunahme der Flächenversiegelung für das Sondergebiet Einzelhandel und die neu geplante gewerbliche Baufläche.

In Verbindung mit der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird durch die Planung gegenüber dem bestehenden Planrecht eine Neuversiegelung von ca. 0,7 ha ermöglicht. Damit ist die Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche verbunden, die durch gezielte Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

### Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

#### **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan vom Juni 2019 (Landschaftsarchitekt Dirk Matzen)

#### **Artenschutzfachliche Potenzialanalys**

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

## **Baugrundgutachten**

Baugrundgutachten aus dem Jahr 2003 (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 Oktober 2018 (Ingenieurbüro Hölbling).

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

### **5.2.1. Schutzgut Luft**

#### 5.2.1.1. 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 angesprochen werden. Mit Ausnahme des Knicks und vereinzelter 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.

#### 5.2.1.2. 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 Knicks langfristig wieder hergestellt.

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.

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

Die Bilanz des Grünvolumens kann durch vorgesehene Neuanpflanzungen auf den Bauflächen verbessert werden.

Besondere Maßnahmen im Hinblick auf Luftschadstoffe sind nicht erforderlich.

## **Licht**

Über die Bestandssituation hinausgehende Lichtemissionen sind nicht relevant.

## **5.2.2. Schutzgut Klima**

### 5.2.2.1. 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.

### 5.2.2.2. 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.

### 5.2.2.3. 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.

## **5.2.3. Schutzgut Wasser**

### 5.2.3.1. 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.

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 Verdunstung.

#### 5.2.3.2. 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 im Nordosten des Plangebiets, wird eine hydraulische Mehrbelastung des Vorfluters vorsorglich vermieden.

#### 5.2.3.3. 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. 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.

### **5.2.4. Schutzgut Boden**

#### 5.2.4.1. 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 wie 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 unterschiedlicher 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 211 (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 Tetrachlorethen 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.

### 5.2.4.2. 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 ca. 0,3 ha erhöht.

Im Bereich der Gewerbeflächen nimmt die Bodenversiegelung um bis zu ca. ,0,3 ha zu.

Darüber hinaus wird das östliche Regenwasserrückhaltebecken erweitert. Die Bodenfunktionen werden im Zuge der Herstellung des Beckens durch notwendige Abgrabungen weitgehend eingeschränkt. Im Zuge der naturnahen Wiederherstellung der Rückhalteflächen (Böschungsbegrünung, Röhrichanpflanzungen) 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 (Skateranlage) werden flächenäquivalent an die neue Planungssituation angepasst. Es entsteht dafür kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

In Verbindung mit der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird durch die Planung gegenüber dem bestehenden Planrecht eine Neuversiegelung von ca. 0,7 ha ermöglicht. Damit ist die Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verbunden, die durch gezielte Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

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.

### 5.2.4.3. 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.

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.

#### **Altlasten**

Altlasten sind nicht betroffen.

### **5.2.5. Schutzgut Landschaft/ Stadtbild**

#### 5.2.5.1. 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.

#### 5.2.5.2. 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.

#### 5.2.5.3. 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 Anpflanzgeboten für die Entwicklung von raumbildenden Gehölzstrukturen Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung des Landschafts- und Stadtbilds getroffen.

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

### 5.2.6.1. 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.

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 ABI. 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 vorhanden, 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 können 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 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. 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.

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

Mit der Entwicklung von Bauflächen und der Erweiterung der Stellplatzanlage geht ein Teil des Knicks und Teile der freiflächengeprägten Biotopstrukturen verloren. Das westliche, zum Teil mit Röhricht bestandene RHB, wird überbaut. Die angrenzenden Randstrukturen bleiben erhalten

#### 5.2.6.3. 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 (Regelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung)

Mit der flächenmäßigen Ausdehnung des östlichen Regenwasserrückhaltebeckens nach Süden wird hier ein Feuchtbiotop größeren Ausmaßes geschaffen und damit der Verlust des westlichen Regenwasserrückhaltebeckens kompensiert.

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

### **5.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

##### **Archäologische Vorbehaltsfläche**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 5.2.7.2. 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.

#### 5.2.7.3. 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.

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

#### 5.2.8.1. 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 Nutzfunktion mit mittlerem Ertragswert für den Nahrungsmittelanbau.

#### 5.2.8.2. 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.

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

Kein Erfordernis.

### **5.2.9. Schutzgut Fläche**

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

Aktuell landwirtschaftlich genutzte Freifläche.

#### 5.2.9.2. 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.

#### 5.2.9.3. 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.

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

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

#### **5.3.1. 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.

#### **5.3.2. 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.

#### **5.3.3. 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.

### **5.3.4. 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.

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

### **5.4.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsberichts 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 etabliert. 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.

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

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

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

### **5.5.1. 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 etabliert. 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.

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

Im Falle der Nullvariante würde die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt.

## **5.6. Zusätzliche Angaben**

### **5.6.1. 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.

### **5.6.2. 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.

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

### **5.6.3. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

#### **Schutzgutbezogene Zusammenfassung**

Im Rahmen der Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dassendorf wurde der vorliegende Umweltbericht erstellt. Untersucht wurden mögliche Auswirkungen der durch den Flächennutzungsplan i.V.m. dem 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.

Insgesamt wird mit dem Flächennutzungsplan ein erheblicher Eingriff vorbereitet, für den ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a 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 außerhalb des Plangebiets an geeigneter Stelle vorgenommen (Regelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung).

### **5.7. 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.

#### **5.8. „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.

Im östlichen Grenzverlauf des vorhandenen Verbrauchermarkts ist ein Knick (gesetzlich geschützter Biotop) etabliert.

#### **5.9. 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 ca. 160 lfdm Knick verloren. Der Knickverlust soll im Rahmen des Bebauungsplans im Verhältnis 1 : 2 außerhalb des Plangebiets durch die Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von ca. 320 m ausgeglichen werden.

#### **5.10. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich**

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachhaltige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, soweit wie möglich zu mindern. Entsprechende Maßnahmen können neben der Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern, auch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Stellplätzen sein. Zudem sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Eingriffe, bezogen auf den Naturhaushaltsfaktor „Boden“, zu quantifizieren. Zur Berechnung des Versiegelungsanteils werden die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt. Es sind die nach dem neuen Planrecht neu zu versiegelten Flächenanteile für die Eingriffsbilanzierung heranzuziehen. Nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Ökokontos Rülauer Holz (ÖK 52) im Kreis Herzogtum Lauenburg ausgeglichen.

## 6. Planinhalt und Abwägung

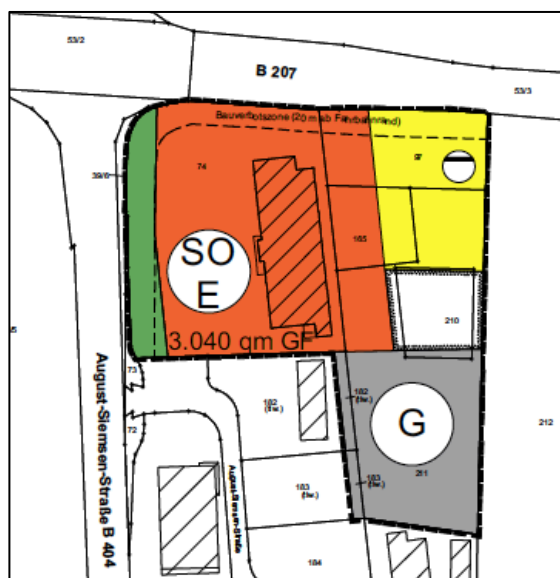
### 6.1. Sondergebiet Einzelhandel

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans soll dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB Rechnung getragen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Verbrauchermarkts bzw. des Gewerbegebiets geschaffen werden. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt für den Verbrauchermarkt und die Nebenanlagen bereits ein Sondergebiet Einzelhandel dar. Die Erweiterungsfläche des Verbrauchermarkts bzw. die Fläche für das im Bebauungsplan festzusetzende Gewerbegebiet wird im bestehenden Flächennutzungsplan gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 9 BauGB als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer Erweiterung, wird das Sondergebiet Einzelhandel in Richtung Osten erweitert. Damit soll der Verbrauchermarkt mit Vollsortiment auch künftig die Nahversorgung gewährleisten können. Eine alternative Anordnung der zusätzlichen Verkaufsflächen im Sinne einer geringeren Flächenversiegelung – wie z.B. durch eine Aufstockung – wurde im Rahmen der Planung geprüft und als unzumutbar bewertet. Zu den wichtigen Gründen dafür zählen die besonderen betrieblichen Abläufe, die mit einer Aufteilung der Verkaufsflächen auf zwei Ebenen nicht vereinbar sind.

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die maximal zulässige Geschossfläche auf insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> vergrößert. Zusätzlich wurde das Kernsortiment auf Lebensmittel begrenzt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 ermöglicht für die Erweiterung des Verbrauchermarkts eine maximal zulässige Geschossfläche von 3.040 m<sup>2</sup>. Hierfür ist eine weitere Berichtigung der im Flächennutzungsplan festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche auf insgesamt 3.040 m<sup>2</sup> erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der mit der 4. Änderung des Bebauungsplans geplanten Verkaufsflächenerweiterung wird gemäß § Absatz 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 4 BauNVO eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Die im bestehenden Flächennutzungsplan geregelte, maximal zulässige Geschossfläche von 2.000 m<sup>2</sup> wird auf die erforderlichen 3.040 m<sup>2</sup> angepasst.

Abbildung 1: 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dassendorf (Entwurf)



### 6.1.1. 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. 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.

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.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, dienen, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Das mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 geplante 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 aufgrund der zugewiesenen planerischen Wohnfunktion und prospektiv einer Umsatzherkunft von ca. 55% aus der Standortgemeinde für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts in der geplanten Größenordnung geeignet. Das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot (aufgrund der begründeten Ausnahme) sowie das Beeinträchtigungsverbot werden künftig beachtet.

## **6.2. Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Zufahrt an der B 404. Von hier aus werden das Sondergebiet und der nördliche Teil des benachbarten Gewerbegebiets 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.

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.

Eine Anbindung nach Norden zur B 207 für Fußgänger und Radfahrer aus Dassendorf-Dorf soll es auch nach der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 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. Diese Anbindung dient zum einen zur Erschließung des Verbrauchermarkts, zum anderen zur Erschließung der Skateranlage. Eine Darstellung der Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan ist aufgrund der Großmaßstäblichkeit des Planwerks nicht erforderlich.

Das Gewerbegebiet kann über die im Bebauungsplan neu geplante Umfahrung des Sondergebiets erschlossen werden.

## **6.3. Gewerbliche Baufläche**

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets soll, zur Arrondierung der bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Ausweisung des Gewerbegebiets Bargkoppel, eine Fläche von 0,4 ha als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 3 BauNVO dargestellt werden. Die Nachfrage für die Nutzung dieser Fläche ist, gemäß Interessenbekundung der Anlieger, vorhanden.

## **6.4. 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 Gewerbegebiets dient. Beide Becken sind im bestehenden Bebauungsplan als Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen jedoch bislang nicht dargestellt.

Die Erweiterung der Stellplatzanlage (im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23) in Richtung Norden kann nur bei Aufgabe des nordwestlichen 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 gemeindliche Regenwasserrückhaltebecken im östlichen Bereich des Plangebiets erweitert. Dementsprechend wird im Bebauungsplan auch die bislang festgesetzte private Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Bereich erweitert. Das zu erweiternde gemeindliche Regenwasserrückhaltebecken nimmt zukünftig das gesammelte Oberflächenwasser im Bereich des Verbrauchermarkts und des südlich gelegenen Gewerbegebiets auf.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung dieser verbindlichen Festsetzung, wird für den nordöstlichen Bereich des Plangebiets gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 4 BauGB die Darstellung einer Fläche für Abwasserbeseitigung erforderlich.

#### **6.5. Flächen für Sport- und Spielanlagen**

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 Lärmbelastigungen 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. Die Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Skateranlage soll auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 aufgenommen werden. Infolge der erforderlichen Vergrößerung des Regenwasserrückhaltebeckens muss die bestehende Skateranlage verlagert werden. Die Anlage rückt weiter nach Norden in die Nähe des Regenwasserrückhaltebeckens und wird über einen öffentlichen Weg von der B 207 erschlossen.

Im Flächennutzungsplan soll die Festsetzung der Fläche für Sport- und Spielanlagen aufgegriffen werden. Daher wird, unmittelbar südlich des Regenwasserrückhaltebeckens, die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft geändert. Dieser Bereich wird künftig als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 2a BauGB dargestellt.

#### **6.6. Grünflächen**

Im westlichen Bereich des Plangebiets – parallel zur August-Siemsen-Straße – wird gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB eine Grünfläche dargestellt. Die Nutzung dieser Fläche als Grünstreifen wird bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzt. Da der bestehende Flächennutzungsplan den Grünstreifen bereits entlang des südlichen Gewerbegebiets darstellt, soll diese Darstellung auch entlang des Sondergebiets Einzelhandel fortgeführt werden.

### **6.7. Brandschutz**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

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.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 192 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

### **7. 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 weiterhin als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

## **8. Sonstiges/Hinweise**

### **8.1. Flächenangaben**

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

- Sondergebietsflächen: ca. 0,97 ha
- Gewerbliche Bauflächen: ca. 0,42 ha
- Grünflächen: ca. 0,13 ha
- Flächen für Abwasserbeseitigung: ca. 0,31 ha
- Flächen für Sport- und Spielanlagen: ca. 0,13 ha

### **8.2. Kostenangaben**

Durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

GEMEINDE DASSENDORF

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUR 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Gebiet: südlich der B 207, östlich des Verbrauchermarkts und östlich des Gewerbegebiets



Die zusammenfassende Erklärung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dassendorf beinhaltet gemäß § 6a Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **1.1. Umweltprüfung und Umweltbelange**

Der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dassendorf erfolgte im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dassendorf. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 erfolgt eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Da das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans mit dem Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans übereinstimmt, wird im Sinne der sogenannten Abschichtung, auf die detaillierteren Ausführungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 verwiesen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind im Umweltbericht dargestellt.

### **1.2. Folgende Fachgutachten wurden erstellt bzw. auf folgende Gutachten konnte zurückgegriffen werden:**

#### **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan vom Juni 2019 (Landschaftsarchitekt Dirk Matzen)

#### **Artenschutzfachliche Potenzialanalys**

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

#### **Baugrundgutachten**

Baugrundgutachten aus dem Jahr 2003 (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 Oktober 2018 (Ingenieurbüro Hölbling).

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.

### **1.3. Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung**

#### **Schutzgut Luft**

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 Knicks langfristig wieder hergestellt.

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**

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.

#### **Schutzgut Wasser**

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 im Nordosten des Plangebiets, wird eine hydraulische Mehrbelastung des Vorfluters vorsorglich vermieden.

#### **Schutzgut Boden**

Im Zuge der baulichen Entwicklung werden der Überbauungsgrad und damit die Bodenversiegelungen im Bereich des erweiterten Sondergebiets durch Gebäude, Stellplätze und Umfahrten um ca. 0,3 ha erhöht.

Im Bereich der Gewerbeflächen nimmt die Bodenversiegelung um bis zu ca. ,0,3 ha zu.

Darüber hinaus wird das östliche Regenwasserrückhaltebecken 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 (Skateranlage) werden flächenäquivalent an die neue Planungssituation angepasst. Es entsteht dafür kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

In Verbindung mit der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird durch die Planung gegenüber dem bestehenden Planrecht eine Neuversiegelung von ca. 0,7 ha ermöglicht. Damit ist die Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verbunden, die durch gezielte Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

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.

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 Landschaft**

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 Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange**

Mit der Entwicklung von Bauflächen und der Erweiterung der Stellplatzanlage geht ein Teil des Knicks und Teile der freiflächengeprägten Biotopstrukturen verloren. Das westliche, zum Teil mit Röhricht bestandene RHB, wird überbaut. Die angrenzenden Randstrukturen bleiben erhalten

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.

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 vorhanden, 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 können 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 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. 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.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

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

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.

### **Schutzgut Fläche**

In Folge der städtebaulichen Entwicklung erfolgt eine Nutzungsintensivierung der Flächen sowie hochbauliche Überprägung aktueller Freiflächenstrukturen. Morphologisch nachhaltige Veränderung der Fläche im Bereich des erweiterten Regenwasserrückhaltebeckens durch nachhaltige Abgrabungen.

### **Monitoringmaßnahmen**

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.

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

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (inklusive Abwägungsergebnis)**

### **2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, Planungsanzeige gemäß § 11 Gesetz über die Landesplanung (LaplaG)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB hat vom 05. Februar 2019 bis zum 06. März 2019 stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind zur FNP-Änderung keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel wurden die Behörden mit Schreiben vom 29.01.2019 um Abgabe einer Stellungnahme auch bezüglich des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades zur Umweltprüfung (Scoping nach § 15 UVPG) gebeten. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht.

### **Tragfähigkeit des Einzelhandels nach Erweiterung**

Der Kreis Herzogtum Lauenburg merkt an, dass das gutachterlich beschriebene Einzugsgebiet in der Realität kleiner ausfallen könnte, da einige amtsangehörige Gemeinden über eigene Einzelhandelsstandorte verfügen oder Einkaufsströme eher nach Geesthacht gerichtet sind.

Abwägung: Das im Gutachten berücksichtigte Einzugsgebiet entspricht der geschilderten Einschätzung des Kreises. Eine detaillierte Prüfung zur Einfügung in das Einzelhandelsgefüge der umliegenden Gemeinden war bereits erfolgt und von der Landesplanung bestätigt. Eine interkommunale Abstimmung u.a. mit der Nachbargemeinde Geesthacht hat ergeben, dass durch die Erweiterung, die überörtliche Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Geesthacht nicht gefährdet wird.

### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

In der Planzeichnung ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs dargestellt und u.a. unter Ziffer 6.5 der Begründung erläutert. Zu der Darstellung bestehen Bedenken, denn es ist davon auszugehen, dass sich die isolierte Fläche künftig mitten in einem weiteren Abschnitt des Gewerbegebiets mit allen bekannten dazugehörigen Beeinträchtigungen befinden wird. Die inkorrekte Aussage unter Ziffer 9.5.3 der Begründung, dass die Eingriffe in einem Ökokonto außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, wird gebeten zu streichen.

Im weiteren Verfahren ist eine geeignete Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets und außerhalb der vorgenannten Fläche für die Siedlungserweiterung im Landschaftsplan (Fläche „H“ in der Planungskarte des Landschaftsplans) nachzuweisen und mit mir abzustimmen. Als Beispiel ist das Flurstück 3/3 der Flur 5 in Dassendorf auf dem bereits Kompensationsmaßnahmen vorhanden sind, jedoch ausreichend nicht belegte Fläche noch zur Verfügung steht, zu nennen.

Abwägung: Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene private Grünfläche ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Stattdessen wird im südwestlichen Bereich des Plangebiets ein Gewerbegebiet nach § 8 BauGB festgesetzt. Damit erfolgt eine Arrondierung des westlich bereits entwickelten Gewerbegebiets Bargkoppel. Ein entsprechender Bedarf an Gewerbenutzungen geht auch aus einer Befragung der angrenzenden Nachbarn hervor. Diese Änderung wird auch im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans nachvollzogen.

Die Kompensation der, von der Planung ausgehenden Eingriffe, erfolgt planextern auf einem Ökokonto. Die hier genannte Ausgleichsfläche ist nicht mehr verfügbar. Der Ausgleich erfolgt auf dem Ökokonto Rülauer Holz, südlich der Gemeinde Schwarzenbek im Naturraum Geest, im Kreis Herzogtum Lauenburg.

### **Bodenschutz**

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 167 (Flur 7) befand sich eine verfüllte Sandgrube. Hierbei handelte es sich um eine ehemalige flache Abgrabung zur Sandgewinnung. Bei bodenkundlichen Untersuchungen im Jahr 2003 wurden Auffüllböden durch zwei Sondierungen im Bereich der Abbaufäche gefunden und ebenso ein Hinweis auf Deponiegas. Wahrscheinlich wurden auch pflanzliche Abfälle eingetragen. Allerdings empfahl der Gut-

achter im Vorwege zu konkreten Planungen zur Ausweisung von Gewerbe- und Baugebieten auf den Flächen zusätzliche Bodenluftekundungen durchzuführen (2 Sondierungen). Aus Vorsorgegründen sollte die Untersuchung der Bodenluft erfolgen. Gegenwärtig ist eine aktive Gasproduktion zwar unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich auszuschließen.

Abwägung: Es wurden zwei Sondierungen geplant, die anschließend zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut wurden. Die Sondierstellen wurden mit dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz abgestimmt. Die Bodenluftproben wurden auf Deponiegas und auf leichtflüchtige Schadstoffe untersucht. Der Befund beider Proben ist unauffällig. Es wurden lediglich Spuren von Tetrachlorethen und von aromatischen Kohlenwasserstoffen gemessen. Der erste Stoff wird als Entfettungsmittel eingesetzt, die zweite Stoffgruppe ist ein Bestandteil des Benzins. Die ermittelte Konzentration unterscheidet die Prüfwerte, zur Beurteilung einer Gefahr für die menschliche Gesundheit, in geschlossenen Räumen. Bei der Anlage von Kellern oder Kabeltrassen/ Schächten ist aber der erhöhte Kohlendioxid-Gehalt relevant, da sich in tiefgehenden Bauwerken das Gas ansammeln könnte – Erstickungsgefahr. Ansonsten ist das Gas ein ungiftiger Bestandteil der Luft.

### **Anbauverbot zu den Bundesstraßen**

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus merkt an, dass 1. gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von den Bundesstraßen 207 und 404, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden dürfen. Dieses gilt entsprechend für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Parkplatzflächen an der Bundesstraße 207 und 404 sowie für die private Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser an der Bundesstraße 207.

2. Die Anlegung der neuen Zugänge von dem Grundstück zum landeseigenen Radweg an der Bundesstraße 207 ist unter Vorlage entsprechender prüffähigen Planunterlagen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen. Darüber hinaus ist gemäß §§ 8 und 8a FStrG die erforderliche Sondernutzungserlaubnis für den Bau und Betrieb dieser Zugänge als Wegeverbindung zu beantragen.

3. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der Bundesstraßen 207 und 404 nicht angelegt werden.

4. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen.

5. Die Einwender gehen davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.

Abwägung: In der Planzeichnung wird die Bauverbotszone nachrichtlich übernommen. Das Anbauverbot in einer Entfernung von 20 m zu den Bundesstraßen 207 und 204 wird

eingehalten. Dies gilt auch für die Stellplatzflächen an den Bundesstraßen 207 und 204. Die Flächen für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unterschreiten die Anbauverbotszone zur Bundesstraße 207. Die Fläche ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung“ festgesetzt. In diesem Zusammenhang, wurde bereits für die Erstaufstellung eine Ausnahmegenehmigung zur Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Diese wurde durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein in Aussicht gestellt. Eine genaue Abstimmung ist seinerzeit im Rahmen der Detailplanung erfolgt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 erfolgt eine Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens in Richtung Süden. Dementsprechend erfolgt kein neuer Eingriff in die Anbauverbotszone. Gleichwohl, wird bei einer Vorlage konkreter Detailplanunterlagen die erforderliche Ausnahmegenehmigung angestrebt.

Die übrigen Punkte werden im Rahmen der Planung eingehalten.

Bezüglich des Immissionsschutzes wird der Stellungnahme nicht gefolgt, denn die Bestandsnutzung des Plangebiets durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ist lärmempfindlich. Schallschutzmaßnahmen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen werden nicht als erforderlich gehalten.

#### **Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen sowie Anlage zur Behandlung von Bauschutt**

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz merkt an, dass sich in ca. 450 Meter Entfernung eine nach BImSchG genehmigte Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen sowie eine Anlage zur Behandlung (Brechen) von Bauschutt befindet.

Abwägung: Negative Auswirkungen der Anlage auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten, zumal die Anlage bereits seit 2001 vor Ort ist.

#### Stellungnahmen ohne Einwendungen:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Telekom Technik
- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – Obere Denkmalschutzbehörde
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein
- Hamburger Verkehrsverbund
- Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH
- Handwerkskammer Lübeck
- TenneT TSO GmbH
- Gewässerunterhaltungsverband Schwarze Au – Amelungsbach
- Hamburg Wasser
- Landessportverband Schleswig-Holstein
- Schleswig-Holstein Netz AG

#### Keine Abgabe einer Stellungnahmen:

- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
- Landwirtschaftskammer
- Landesbetrieb Straßenbau u. Verkehr Schleswig-Holstein
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Untere Forstbehörde
- Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH
- Autokraft GmbH
- Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Ev.-luth. Kirchenkreis Lübeck-Lauenburg
- Arbeitsgemeinschaft Naturschutzverbände
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Landesfeuerwehrverband Schleswig-Holstein e.V.
- Vattenfall Europe Business Services GmbH
- Abfallwirtschaft Südholstein AWSH
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Gemeinde Aumühle
- Gemeinde Kröppelshagen- Fahrendorf
- Gemeinde Hohenhorn
- Forstgutbezirk Sachsenwald
- Stadt Geesthacht
- Amt Schwarzenbek - Land

### **Landesplanerische Stellungnahme:**

Vor dem Hintergrund umfangreicher Abstimmungen mit der Landesplanung, die sich in den planunterlagen widerspiegeln, und ebenso mit der Stadt Geesthacht stehen der geplanten Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen.

### **2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB hat vom 20. September 2019 bis zum 21. Oktober 2019 stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen, die sich jedoch überwiegend Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde befasst.

Parallel wurden die Behörden mit Schreiben vom 20.09.2019 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht.

### **Bodenschutz**

Der Fachdienst Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg weist darauf hin, dass sich auf den Flurstücken 97, 165, 210 und 212 befand in den 1960'ger Jahren eine Sandkuhle. Diese soll, nach Zeugenaussagen, per Hand ausgehoben und zu einem späteren

Zeitpunkt mit Bodenaushub verfüllt worden sein. Auf Grund dessen wurden auch die Bodenluftuntersuchungen für die Planungssicherheit durchgeführt.

Im Rahmen der Tiefbauarbeiten für das geplante Regenwasserrückhaltebecken, könnte entsorgungsrelevantes Material anfallen. In diesem Fall müsste der FD Abfall und Bodenschutz informiert werden.

Abwägung: Der Hinweis zu der Altablagerung wird entsprechend des Hinweises aus der Stellungnahme ergänzt.

### **Brandschutz**

1. Dar Fachdienst Brandschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg äußert sich wie folgt: Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.
2. 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.
3. Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 192 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Abwägung: § 5 Landesbauordnung regelt die Zugänge und Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen auf den Grundstücken für Rettungswege der Feuerwehr. Ein entsprechendes Kapitel zum Brandschutz, der auch den Hinweis auf die empfohlenen Löschwassermengen enthält, wird in die Begründung aufgenommen. Der Brandschutz ist ansonsten insbesondere in der nachgeordneten Baugenehmigung zu beachten und abzarbeiten.

### **Ausgleich/ Ökokonto**

Die Untere Naturschutzbehörde merkt an, dass als Ergebnis der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Landschaftsplanerischen Beitrag ermittelt wurde, dass ein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden von 3.163 m<sup>2</sup> besteht (um eine entsprechende Korrektur der Zahlen auf den S. 32 und 45 der Begründung wird gebeten).

Es wird zur Kenntnis genommen, dass diese Kompensationsmaßnahme im Ökokonto „Rülauer Forst“ nachgewiesen werden soll. Hierfür liegt mir einen Vertragsentwurf zwischen der Stiftung Naturschutz und dem Vorhabenträger vor in dem allerdings 6.000 m<sup>2</sup> bzw. Ökopunkte erworben werden sollen. Um Überprüfung der Diskrepanz und Abstimmung mit der Stiftung Naturschutz wird gebeten.

Außerdem muss die Gemeinde Dassendorf auch Vertragspartner sein da der Eingriff auf Grund eines B-Plans der Gemeinde entsteht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Vertrag nicht später als Satzung wirksam werden darf.

Abwägung: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Flächenangaben zur Ausgleichserfordernis werden korrigiert.

Ein größerer Ausgleichsflächen- bzw. Ökopunkteerwerb kommt zustande, da weitere Ausgleichsflächen für andere Vorhaben erworben wurden. Die Kompensationsfläche soll im Ökokonto „Rülauer Forst“ erfolgen.

**Anbauverbot zu den Bundesstraßen**

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus hält seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung aufrecht.

Abwägung: Die Planung berücksichtigt bereits die Stellungnahme vom 04.03.2019.

In der Planzeichnung wird die Bauverbotszone nachrichtlich übernommen. Das Anbauverbot in einer Entfernung von 20 m zu den Bundesstraßen 207 und 204 wird eingehalten. Dies gilt auch für die Stellplatzflächen an den Bundesstraßen 207 und 204.

Die Flächen für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie ein Teil der geplanten Stellplatzfläche unterschreiten die Anbauverbotszone zur Bundesstraße 207. Die Fläche ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung“ festgesetzt. In diesem Zusammenhang, wurde bereits für die Erstaufstellung eine Ausnahmegenehmigung zur Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Diese wurde durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein in Aussicht gestellt. Eine genaue Abstimmung ist seinerzeit im Rahmen der Detailplanung erfolgt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 erfolgt eine Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens in Richtung Süden. Dementsprechend erfolgt kein neuer Eingriff in die Anbauverbotszone. Gleichwohl wird bei einer Vorlage konkreter Detailplanunterlagen die erforderliche Ausnahmegenehmigung angestrebt und mit der zuständigen Stelle abgestimmt.

**Umplanung Erweiterung Gewerbegebiet**

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes SH :

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).

Dassendorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Ordnungsraum um Hamburg. Grundsätzlich können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden (Kapitel 3.7.1 Ziff. 1 LEP Fortschreibung 2018).

Das in Rede stehende Gewerbegebiet, inklusive Sondergebietsfläche südlich der B207, war bereits im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans Gegenstand mehrerer Planungsgespräche und landespanerischer Stellungnahmen. Der Einwender verweist hierzu auf die abschließende landesplanerische Stellungnahme vom 09.06.2006. Mit Stellungnahme vom 09.06.2006 ist seitens der Landesplanung einem Kompromiss zugestimmt worden, der es der Gemeinde ermöglicht hat, eine gewerbliche Fläche, inklusive einer Sondergebietsfläche für Einzelhandel, über ca. 2 ha zu entwickeln, sofern die Ge-

meinde es bei der verabredeten Größenordnung belässt.

Bedenken gegen die nun vorgelegte Neuausweisung einer 0,4 ha großen GE-Fläche können zurückgestellt werden, wenn diese zusätzliche Fläche zur Erweiterung bzw. Ansiedlung ortsansässiger Betriebe dient. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang wird zudem noch auf folgenden Aspekt gesondert hingewiesen: Entgegen Ziffer 5.3.2 Absatz 3 Satz 4 der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 (S. 38), wonach im geplanten GE-Gebiet Waren des täglichen Bedarfs nicht angeboten werden dürfen, fehlt die entsprechende Festsetzung in Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen (Text Teil B) zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23. Die Festsetzung unter Ziffer 1.5 wäre noch entsprechend zu ergänzen.

Im Ergebnis stehen den mit der geplanten Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans und der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 insgesamt verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen. Dabei wird ausdrücklich auf die o.a. Klarstellungen bezüglich der geplanten Neuausweisung einer GE-Fläche hingewiesen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Skateranlage**

Der Kreis Herzogtum Lauenburg weist darauf hin, dass der Bedarf für einen Skaterplatz zwischenzeitlich abgenommen haben könnte und damit eine andere Funktion für diese Fläche in Frage kommen könnte. Ich weise auch darauf hin, dass das im LEP verankerte Flächensparziel zu beachten ist und ein sorgsamer Umgang mit der Flächeninanspruchnahme erwartet wird.

Abwägung: Die Gemeinde hält an ihrer Planung der Skateranlage fest. Der Bedarf hierfür ist weiterhin vorhanden.

### **Abstandsfläche zwischen Skateranlage und Gewerbebeerweiterung**

Der Naturschutzbund Deutschland hält an seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung fest. Ergänzt wird diese nach der Umplanung der Gewerbegebietserweiterung um folgenden Punkt:

Der Einwander fordert, zwischen der geplanten Skateranlage und dem GE-Gebiet einen Puffer in Form einer Wiese mit einer Breite von ca. 15 m festzusetzen, die mit einem Knick vom GE-Gebiet abgegrenzt wird. Mit einer sachgemäß angelegten und gepflegten Blühwiese und mit dem zusätzlichen Knick wird zum einen ein Ersatz für Lebensraumverlust vor Ort geschaffen, zum zweiten eine Verschattung von Teilen der Skateranlage durch dicht an der Kante errichtete Gewerbegebäude vermieden und zum dritten der Ausgleich der Versiegelung durch Flächen von schon ökologisch entwickelten Flächen im Rühlauer Forst reduziert.

Abwägung: Die mit der Ausweisung der östlichen Gewerbegebietserweiterung einherge-

henden Eingriffe werden bilanziert und im Rülauer Holz entsprechend der einschlägigen gesetzlichen Regelungen zum Ersatz über Ökokonten mit ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund soll die bedarfsgerechte Erweiterung von Gewerbeflächen im Plangebiet nicht eingeschränkt werden.

### **Redaktionelle Anpassungen**

- Nennung der Fassung der BauNVO 2017
- Ergänzung Verfahrensvermerke gemäß Verfahrenserlass des Landes Schleswig-Holstein, Februar 2019
- Standortalternativen

### **Stellungnahmen ohne Einwendungen:**

- Deutsche Telekom Technik
- Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz
- Hamburger Verkehrsverbund
- Handwerkskammer Lübeck
- Gewässerunterhaltungsverband Schwarze Au-Amelungsbach
- HamburgWasser
- Landessportverein Schleswig-Holstein e.V.
- e-werk Sachsenwald GmbH
- Schleswig-Holstein Netz AG

### **Keine Abgabe einer Stellungnahmen:**

- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
- Landwirtschaftskammer
- Landesbetrieb Straßenbau u. Verkehr Schleswig-Holstein
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Untere Forstbehörde
- Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH
- Autokraft GmbH
- Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Ev.-luth. Kirchenkreis Lübeck-Lauenburg
- Arbeitsgemeinschaft Naturschutzverbände
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Landesfeuerwehrverband Schleswig-Holstein e.V.
- Vattenfall Europe Business Services GmbH
- Abfallwirtschaft Südholstein AWSH
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Gemeinde Aumühle
- Gemeinde Kröppelshagen- Fahrendorf
- Gemeinde Hohenhorn

- Forstgutbezirk Sachsenwald
- Stadt Geesthacht
- Amt Schwarzenbek - Land

### **2.3 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen haben zu einer Planänderung geführt:

- Zur Umsetzung der Flächenerweiterungen ist die Entfernung eines Knicks notwendig. Der erforderliche Knickausgleich war an der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Da die Qualität des Knickersatzes an dieser Stelle angezweifelt wurde, wird Knickersatz nun an anderer Stelle hergestellt und mit der zuständigen Stelle abgestimmt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird nunmehr eine in der Breite reduzierte Heckenpflanzung vorgesehen. Die zugehörige textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst. In diesem Zusammenhang wird nun klarstellend die Pflanzliste 1 im Bebauungsplan aufgeführt.  
Die mit Wegfall der Knickersatzpflanzung überschüssigen Flächen werden anteilig der Fläche zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens (Fläche für Versorgungsanlagen), der Skateranlage (Fläche für Sport- und Spielanlagen) und dem Gewerbegebiet zugewiesen. Im Gewerbegebiet wurde das Baufenster für eine maximale Flexibilität vergrößert. Die Flächenanpassungen wurden in die Flächennutzungsplanänderung übernommen. Der Ausgleichsflächenbedarf wurde entsprechend neu bilanziert.
- Zusätzlich wurden die Höhenfestsetzungen zu den baulichen Anlagen in Hinsicht auf den Höhenbezug korrigiert. Da im Kreuzungsbereich der B207 und B404 keine Straßenfläche als Höhenbezug eindeutig zugeordnet werden konnte, werden nun absolute Höhen über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Dies betrifft die Gebäudehöhen im Sonder- und im Gewerbegebiet sowie die Werbepylone, deren maximale Höhe über eine textliche Festsetzung geregelt ist. Klarstellend wird die Geländehöhe über Normalhöhennull nachrichtlich dargestellt.
- Die Wegeführung des Fußweges östlich des Verbrauchermarkts wurde überarbeitet. Die doppelte Wegeführung vom Fußweg der B207 ausgehend wurde auf einen Anschluss des Fußweges reduziert.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südlich des Verbrauchermarkts soll ggf. der Erschließung der Gewerbegebietserweiterung (Flurstück 167) dienen. In der textlichen Festsetzung wird daher neben der Allgemeinheit nun auch eindeutig der Eigentümer des Flurstücks 167 als Begünstigter des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts genannt.
- Aussagen zum Amphibienbestand und Amphibienschutz
- Aussagen zu Standortalternativen
- Aussagen zum Brandschutz
- Aussagen und Hinweise zu Altlasten
- Hinweise zu archäologischen Bodenfunden/ Kulturdenkmälern
- Hinweise zum Schutz des Mutterbodens
- Hinweise zu Kampfmitteln
- Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen (Knickersatz)

Die Planunterlagen haben im Zeitraum vom 16. Januar 2020 bis zum 31. Januar 2020 sowie vom 18. Mai 2020 bis zum 02. Juni 2020 erneut öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen konnten dabei gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen, die in den Planunterlagen gekennzeichnet waren, abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Über die Umplanung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können mit Schreiben vom 6. Januar 2020 informiert und erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Stellungnahmen konnten dabei gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen, die in den Planunterlagen gekennzeichnet waren, abgegeben werden. Mit Schreiben vom 20.01.2020 wurden Unterlagen zum Knickersatz an alle betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nachverschickt. Hinweise, die die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung betreffen, wurden nicht gegeben.

#### **Stellungnahmen ohne Einwendungen**

- Gewässerunterhaltungsverband Schwarze Au-Amelungsbach
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume/ Technischer Umweltschutz
- Kreis Herzogtum Lauenburg (FNP)

#### **Keine Abgabe einer Stellungnahme**

- Arbeitsgemeinschaft Naturschutzverbände Schleswig-Holstein (AG 29)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesverband Schleswig-Holstein

### **3. Abwägung anderer Planalternativen**

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 etabliert. 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.

Dassendorf, Juni 2020