

GEMEINDE DASSENDORF

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

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



05. Februar 2020

Die zusammenfassende Erklärung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dassendorf beinhaltet gemäß § 10a 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**

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 wurden. 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 Potenzialanalyse**

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 Wärmeineffekten und eine erhöhte Staubbildung zu erwarten. Bebaute Areale weisen versiegelungsbedingt eine höhere Wärmeabsorption und Wärmeabstrahlung auf und tragen so zu Wärmeineffekten 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 Rückhalteflä-

chen (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 Neuweisung 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 Anhangs 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.

### **Beseitigung Knick und Knickschutzstreifen**

Der Knick im Geltungsbereich ist zwar im Landschaftsplan dargestellt; er soll aber im Rahmen der vorliegenden Planung beseitigt werden. Hierfür eine Fortschreibung des Landschaftsplans durchzuführen, wie unter Ziffer 5.2 ausgeführt, hält der Einwender jedoch nicht für erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Knicks bekanntlich zu den gesetzlich geschützten Biotopen gem. §30 BNatSchG i.V.m. §21 LNatSchG gehören. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Knicks führen können, sind verboten.

Es wird ausgeführt, dass der Knick an die östliche Grenze des Plangebiets „verlagert“ werden soll. Hierzu bestehen erhebliche Bedenken denn es ist davon auszugehen, dass er sich künftig mitten in einem weiteren Abschnitt des Gewerbegebiets mit allen bekannten dazugehörigen Beeinträchtigungen befinden wird.

Die erforderliche Ausnahme für die Knickbeseitigung kann erst in Aussicht gestellt werden, wenn eine geeignete Stelle für eine Knickneuanlage außerhalb des Plangebiets und außerhalb der vorgenannten Fläche für die Siedlungserweiterung im Landschaftsplan (Fläche „H“ in der Planungskarte des Landschaftsplans) nachgewiesen und mit dem Einwender abgestimmt wird.

Abwägung: Die Schutzbedürftigkeit von Knicks, als sogenannte Biotope, steht nicht zur Debatte. Die bereits im Landschaftsplan dargestellte Planung der Siedlungserweiterung gibt bereits auf der Ebene der Raumordnung die Entwicklungsrichtung dieser Flächen vor. Unmittelbar östlich anschließend an das heutige Sondergebiet Einzelhandel verläuft über ca. 90 m ein Knick. Dieser wird gemäß der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans auf einer Länge von ca. 50 m in Richtung Süden fortgeführt. Dieser Teilbereich ist jedoch gestört (teilweise gerodet bzw. zur reinen Zitterpappel-Baumreihe degradiert) und kann aufgrund der fehlenden Knickmerkmale faktisch nicht als Knick im naturschutzfachlichen Sinne bezeichnet werden. Dementsprechend ist für diesen Teilbereich kein Schutzstatus als „geschütztes Biotop“ gegeben. Demnach ist dieser Teilabschnitt bei der Neuanlage des Knicks nicht zu berücksichtigen. Der Knickverlust soll im Verhältnis 1:2 im Plangebiet durch Neuanlagen eines Knicks entlang der östlichen Plangebietsgrenze ausgeglichen werden. Hier kann ein Knick in der Länge von ca. 170 m neu aufgesetzt werden.

Die Bedenken zur Festsetzung der Knickneuanlage entlang der Ostgrenze des Plangebietes können jedoch nicht nachvollzogen werden, da eine weitere gewerbliche Entwicklung jenseits der östlichen Plangebietsgrenze auch mit Blick auf die Darstellung auf den Landschaftsplan oder dem Flächennutzungsplan nicht zu erwarten ist. Die mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeit der Gehölze ist durch die Festsetzung des Knickschutzstreifens gewährleistet.

### **Regenrückhaltebecken, Artenschutz**

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass bei der Verfüllung des Beckens Artenschutzbelange der Tiergruppe Amphibien zu beachten sind.

Abwägung: Eine Realkartierung der Amphibienarten wird im Rahmen des Artenschutzgutachtens erfolgen.

### **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 Gutachter 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.

### **Telekommunikationsanlagen**

Die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten sie hiermit ihr Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen sie Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Abwägung: Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die genannten Telekommunikationsanlagen sind von der Bebauung nicht betroffen. Der Schutz und die Sicherung der Anlagen sind bei der Bauausführung zu gewährleisten.

Das Interesse an der Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.

### **Abfallentsorgung**

Die AWSH Abfallwirtschaft Schleswig-Holstein empfiehlt, dass im Bereich von Verbrauchermärkten, insbesondere aus dem Bereich Lebensmittel, auch Abfälle wie Altglas oder Altpapier erfasst werden. In diesem Zusammenhang regen die AWSH an, zur Erfassung von Altglas bzw. -papier die Anlage einer „Unterfluranlage“ zu erwägen.

Abwägung: Die gewünschte Anlage einer „Unterfluranlage“ zur Abfallentsorgung liegt dem Betreiber des Lebensmittelmarktes vor. Eine Entscheidung stand noch aus.

### **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.

## **Erdgasleitung**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass sich in dem Plangebiet Erdgasleitungen der HanseWerk AG befinden. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Abwägung: Die Leitungsauskunft der Schleswig-Holstein Netz AG hat ergeben, dass keine Leitungen im direkten Umbaubereich liegen. Eine Gasleitung im angrenzenden Fußweg auf der B 207 wird berücksichtigt.

## **Lebensraum für Fauna und Flora**

Der NABU hat im Grundsatz keine Einwände gegen die Erweiterung des Sondergebietes, um eine 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 die Maßnahmen führen nur zu kargem Lebensraumerersatz.

Daher regt der NABU folgende Änderungen bzw. Verbesserungen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch auf privaten Grünflächen an:

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 NABU regt an, die entstehende Böschungskante zwischen den Parkflächen und dem Zugangsweg zur Skateranlage als Ruderalfläche bzw. Trockenrasen zu entwickeln und die Böschungskante durch eine natürliche Trockenmauer aus Feldsteinen zu stützen. Als sonnenbeschienene naturbelassene Fläche kann sie besonders der Insektenfauna dienen.
2. Weiter wird angeregt, den neu anzulegenden Knick am Ostrand des Plangebietes um die Südkante des Gebietes herumzuziehen, um einen Abschluss der festgesetzten Ruderalfläche zu bilden und das südlich anschließende Gewerbegebiet dauerhaft abzugrenzen.
3. Zudem regt der NABU an, den Betreiber aufzufordern, an der Ostkante des Marktes Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben anzubringen.

Dem NABU hat sich aus den Unterlagen nicht erschlossen, weshalb die versiegelte Fläche der Skateranlage von ca. 1000 m<sup>2</sup> nicht in die Bilanz der auszugleichenden Versiegelungen aufgenommen wurde. Daher fordert er, auch diesen Eingriff durch Versiegelung auszugleichen.

Abwägung: Die von der Planung ausgehenden Eingriffe werden auf Basis einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vollständig ausgeglichen. Dies gilt sowohl für die Versiegelung, die planextern auf einem Ökokonto ausgeglichen wird, als auch für den Knick, der im Verhältnis von 1:2 an der östlichen Grenze des Plangebiets neu entsteht. Im Bebauungsplan wird zudem die Pflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes und im Übergangsbereich zu den Bundesstraßen festgesetzt. So wird z.B. festgesetzt, dass die Ufer des Regenwasserrückhaltebeckens naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen, Stauden und Röhrichtern zu bepflanzen sind. Für den Bereich zwischen den Mitarbeiterstellplätzen und der Böschung des Regenwasserrückhaltebeckens sollen ebenso Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Arten vorgenommen werden.

Infolge der Überarbeitung des Planentwurfs, wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets, aufgrund der bestehenden Nachfrage der angrenzenden Nachbarn und zur Arrondierung des Gewerbegebiets Bargkoppel, ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Anlage eines Knicks, wie hier vorgeschlagen, wäre mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht vereinbar.

Gemäß der Aussagen des Artenschutzgutachtens wird angenommen, dass alle im Frühjahr vorhandenen Brutvogelarten zwar im Untersuchungsgebiet brüten können, das Untersuchungsgebiet aber zu klein für ein ganzes Revier ist. Die Arten müssen weitere Gebiete in der Umgebung mit nutzen. Die Forderung der Schaffung von Nistmöglichkeiten für Mehrschwalben kann nicht nachvollzogen werden.

Die ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Fläche der Skateranlage ist bereits im Bestand gesichert und 2008 bilanziert. Diese Fläche wird flächenäquivalent an die neue Planungssituation angepasst. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) gibt folgende Bedenken und Anregung zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

1. Die gesetzlichen Verpflichtungen nach § 1 Abs. 3 BNatSchG werden nicht umfänglich berücksichtigt und umgesetzt. Pflanzen und Tiere sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.
2. Die besonderen Ziele des Artenschutzes werden verletzt, weil im Plangebiet keine Maßnahmen zum Schutz der hier vorkommenden Amphibienarten durch töten, verletzen oder stören aufgrund des Kfz-Verkehrs getroffen werden sollen, der auch im Nahbereich des Regenrückhaltebeckens (RRB) geplant ist.
3. Beidseitig der B 207 bestehen RRB's, Lebensräume zahlreicher Tiere und Pflanzen, insbesondere aber auch Laichhabitats von mehreren Amphibienarten sind. Die geplante Vergrößerung des RRB mit flachen, natürlichen Böschungen soll und wird für vorhandene und ggf. auch weitere Arten eine Verbesserung des Lebensraumes darstellen und insofern begrüßt.
4. Der am östlichen Rand des Plangebietes durchgehend geplante Wallknick mit Knickenschutzstreifen sowie die Grün- und Ausgleichsflächen sind ebenfalls Habitats der Amphibien und zahlreich anderer Tier- und Pflanzenarten. Zusammen mit dem RRB sind damit komplexe Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten gegeben.
5. Der komplexe Lebensraum gem. 2.4 muss geschützt werden insbesondere gegen die schädlichen Einflüsse des Kfz-Verkehr im Plangebiet und den südlich und westlich angrenzenden naturfeindlichen Flächen. Der BUND empfiehlt die Herstellung und dauerhafte Pflege sowie Unterhaltung einer mindestens 40 cm hohen Stahl-Schutzwand für Amphibien und Kleintiere. Diese ist östlich des RRB erforderlich mit 50 m Länge ab der nördlichen Grundstücksgrenze, an der nördlichen Grundstücksgrenze (45 m), westlich des RRB bis Ende der Grünfläche und Umfahrungsstraße (130 m) sowie westlich und südlich der Grün- und Ausgleichsfläche bis an die Ostgrenze (120 m), in einer Gesamtlänge also von 335 m. Die restliche Ostseite des Plangebietes soll nicht abgesperrt werden, um einen freien Zugang zur Landschaft zu erhalten. Die genaue Ausgestaltung der Schutzwand

ist fachplanerisch zu gestalten.

6. Der BUND empfiehlt der Gemeinde und regt an, das am Plangebiet östlich gelegene Flurstück 167 und in 50 m Breite auch über den Bargkoppelweg hinaus die weiteren Flurstücke für den Biotopverbund und die Naherholung vorzusehen.

Abwägung: Zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden die erforderlichen Prüfungen und Maßnahmen vorgesehen und im Umweltbericht niedergeschrieben.

Den Zielen des Artenschutzes wird im Bebauungsplan insofern Rechnung getragen, als dass mit der Entwicklung von bioökologisch bedeutsamem Baumbestand die Funktion dieser Bäume als Lebensraum für Tiere geschaffen werden können. Mit der Ausweisung von Grünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Flächen und dem Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen wird die Vielfalt der Fauna unterstützt und neue Habitate für Tiere geschaffen. Im Plangebiet wurden im Zuge der naturräumlichen Bestandsaufnahme nur eingeschränkte oder keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen und Amphibien festgestellt, so dass eine Betroffenheit der Tiergruppen im Sinne des § 44 BNatSchG nicht gegeben ist. Bezüglich der im Plangebiet potenziell vorkommenden Vogelarten werden die in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten Verbotstatbestände dadurch vermieden, dass die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

Aufgrund der Lebensraumstrukturen der Regenwasserrückhaltebecken (Stillwasserflächen, Röhricht) wird das potenzielle Vorkommen von Amphibienarten im Rahmen einer Realkartierung im ersten Halbjahr 2019 untersucht. Grasfrosch und Erdkröte konnten in geringer Anzahl im westlichen Regenwasserrückhaltebecken nachgewiesen werden.

Zwar sind die Rückhaltebecken als Lebensräume amphibienfreundlich gestaltet und bieten durchaus mehreren Arten ein Potenzial als Laichgewässer. Das Umfeld ist dagegen ungünstig und zudem nach Norden und Westen durch stark befahrene Straße isoliert. Aufgrund der isolierten Lage der beiden Becken, 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 potenziell geringer Bedeutung. Für die Artengruppe der Amphibien gehen keine Quartiere verloren. Der Verlust des westlichen Regenwasserrückhaltebeckens wird durch die Erweiterung des östlichen Regenwasserrückhaltebeckens kompensiert.

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

Die hier geforderte Sperrung zum Schutz der Amphibien, ist nicht sinnvoll. Damit würde die Isolierung der „Biotope“ verstärkt werden. Das würde für alle Artengruppen gelten: kleine Säugetiere, Laufkäfer und andere bodengebundene Tiere. Sie würden auch in Phasen niedriger Verkehrsbelastung keine Chance mehr haben, die Straßen zu überwinden und für einen Austausch der Populationen zu sorgen. Es wäre dann auch der Populationsaustausch der Amphibienpopulationen endgültig unterbunden. An Leiteinrichtungen

konzentrieren sich alle am Boden laufenden Tiere, was schnell von Raubsäugetieren oder Raubvögeln gelernt wird und als bequeme Futterquelle genutzt wird. Die Mortalität wird dann zum Teil von der Straße auf die Leiteinrichtung verlagert.

Die gewünschten Flächen für die Naherholung sind im Landschaftsplan bereits als potenzielle Flächen für die Siedlungserweiterung vorgesehen. Entscheidungen für Flächen außerhalb des Plangebiets sind nicht Gegenstand des hiesigen Verfahrens.

### **Inanspruchnahme von Boden**

Die Untere Naturschutzbehörde (Kreis Herzogtum Lauenburg) führt aus, dass mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden soll. Anstatt in die Fläche zu gehen, ist deshalb grundsätzlich zu prüfen, ob das Gebäude erhöht werden könnte um die Erweiterung aufzunehmen und ob eine Tiefgarage oder Parkpalette für die Erweiterung der Stellplatzanlage möglich ist.

Ziffer 5.2 der Begründung führt richtigerweise aus, dass das Plangebiet im Landschaftsplan der Gemeinde 2006 als Fläche für eine Siedlungserweiterung (Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Bargkoppel“) darstellt ist.

Abwägung: Eine Erhöhung der Gebäude, als Alternative zur geplanten Erweiterung, kommt aufgrund der betriebsbedingten Anforderungen des Verbrauchermarkts nicht in Betracht. Die Errichtung einer Tiefgarage oder Parkpalette wird, aufgrund der nur geringen Anzahl an neuen Parkständen, als unverhältnismäßig gewertet. Der Bodenverlust durch Überformung mit Gebäuden, Stellplätzen und Zuwegungen wird zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen. Zur Kompensation wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Bauflächen die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen. Dadurch werden dezentrale Versickerungsflächen zur Grundwassersicherung erhalten und Teilfunktionen des Bodens gewährleistet werden. Der Ausgleich eingriffsbedingter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt auf einem Ökokonto.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) gibt folgende Bedenken und Anregung zur Flächenausnutzung im Plangebiet

1. Aus Gründen des Bodenschutzgesetzes lehnt der BUND die lediglich ebenerdige Erweiterung der Verkaufs- und Parkplatzflächen ab. Die Erweiterungen verstoßen gegen das Bodenschutzgesetz, denn die Möglichkeiten zur angemessenen Vermeidung der Inanspruchnahme von Bodenflächen auf das notwendige Maß sind nicht gegeben. Eine Untersuchung zur angemessenen Berücksichtigung des Bodenschutzgesetzes wurde auch nicht durchgeführt.
2. Der BUND fordert die Gemeinde Dassendorf auf, ihre Planung unter Berücksichtigung des Bodenschutzgesetzes grundsätzlich zu überdenken.
3. Der BUND weist darauf hin, dass Verkaufs- und Lagerflächen wie auch Parkflächen mit zumutbarem Aufwand mehrgeschossig errichtet werden können. Bodenflächen sind ein endliches, geschütztes Gut, Nutzflächen können dagegen in mehreren Geschossen, theoretisch unendlich, nach Bedarf errichtet werden.

Abwägung: Im Rahmen des Umweltberichts ist für das Schutzgut Boden eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands durchgeführt wor-

den. Weiterhin erfolgte eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind ebenso im Umweltbericht beschrieben.

Der Vorschlag, die Verkaufs- und Lagerflächen wie auch die Stellplatzflächen mehrgeschossig zu errichten, ist mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden. Aufgrund der bereits gewachsenen Strukturen, würde dies nur mit umfangreichen Umbaumaßnahmen möglich sein. Dabei wäre eine Aufstockung und Verteilung der Verkaufs-/ Lagerflächen auf zwei Ebenen, nicht mit den betrieblichen Anforderungen des Lebensmittelmarkts vereinbar. Die Kaskade der Vermeidung, Verminderung und des Ausgleichs wird bei der Planung beachtet. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass innerhalb der Bauflächen die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, werden dezentrale Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung erhalten und Teilfunktionen des Bodens gewährleistet.

Die vorgenommenen Eingriffe werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, planextern auf einem Ökokonto nachgewiesen.

#### **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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dassendorf 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 Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahmen eingegangen. Zusammengefasst äußert sich der Bürger wie folgt:

Die zugrundeliegenden Gutachten weisen erhebliche Mängel und Widersprüche auf:

- Erhaltung der Einsehbarkeit des Einzelhandels-Marktes steht der Festsetzung von großkronigen Baumpflanzungen entgegen,
- Vergrößerung der Stellplatzanlage trotz der Aussage, dass keine Umverteilungseffekte zu erwarten sind,
- besonders geschützte Arten können nicht vorkommen, da die Lebensgrundlage mit den planerischen Entscheidungen zerstört wurde,
- Maßnahmen zur Minderung des Flächenverbrauchs nicht ausreichend,
- Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen aus dem Energieverbrauch der Anlage/ Betrieb/ Verkehr usw. zugunsten des Schutzguts Luft sowie des Schutzguts Klima unzureichend,
- Energieeinsparung/ regenerative Energie usw. nicht ausreichend berücksichtigt

Die Planungspolitik ist nicht nur bezogen auf dieses Vorhaben im Grundsatz zerstörerisch, indem die Lebensgrundlage zerstört und keine Rücksicht auf heutige und zukünftige Erfordernisse genommen wird.

Abwägung: Die grundsätzliche planerische Entscheidung für die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts der Gemeinde Dassendorf ist bereits vor Jahren gefallen. Der Lebensmitteleinzelhandel ist gut etabliert und wird durch die Kunden sehr gut angenommen. Die Erweiterungen des Marktes spiegeln dies wider und gehen auf Kundenbedarfe ein. Die Erweiterungen des Marktes sollen den Standort absichern und weiterhin die Nahversorgung in Dassendorf und innerhalb des Einzugsgebietes des Marktes gewährleisten. Ziel ist es, diesen Standort vor der Entwicklung neuer Standorte zu stärken. Die Wahl des



Standortes wurde dabei insbesondere durch die Vorbelastung der Fläche an stark frequentierten Bundesstraßen hergeleitet. Aus Natur- und Umweltschutzsicht wies diese Fläche bereits klare Defizite auf, die sich wiederum auf die Frage der verkehrlichen Erschließung als Verkehrsgunst positiv auswirken.

Zur Bemängelung der Fachgutachten:

- Die Festsetzung zur Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen auf den Grünflächen entlang der Bundesstraßen ist übernommen worden. Demnach ist auch weiterhin je 50 m<sup>2</sup> Fläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Lediglich die Entwicklung eines dichten Baumbestandes soll vermieden werden.
- Die Umverteilungseffekte beziehen sich auf die Einzelhandelsstandorte benachbarter Gemeinden. Es soll sichergestellt werden, dass anderen Standorten keine Kaufkraft entzogen wird, um diese zu sichern. Mit Erweiterung des Lebensmittel Einzelhandels in Dassendorf ist davon auszugehen, dass andere Standorte nicht gefährdet werden. Die Erweiterung der Stellplatzanlage ist dennoch erforderlich, um den Kunden eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen anbieten zu können.
- Besonders geschützte Arten waren an dem durch die Vornutzungen stark beeinflussten Standort ohnehin potenziell nicht zu erwarten. Die Fläche wurde zudem auch zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Eine Erhöhung der Gebäude, als Alternative zur geplanten Erweiterung, kommt aufgrund der betriebsbedingten Anforderungen des Verbrauchermarkts nicht in Betracht. Die Errichtung einer Tiefgarage oder Parkpalette wird, aufgrund der nur geringen Anzahl an neuen Parkständen, als unverhältnismäßig gewertet. Der Bodenverlust durch Überformung mit Gebäuden, Stellplätzen und Zuwegungen wird zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen. Zur Kompensation wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Bauflächen die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen. Dadurch werden dezentrale Versickerungsflächen zur Grundwassersicherung erhalten und Teilfunktionen des Bodens gewährleistet werden. Der Ausgleich eingriffsbedingter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt auf einem Ökokonto.
- Die hochbaulichen Anlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Emissionen zum Zeitpunkt ihrer Entstehung. Es ist korrekt, dass weiterführende Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen wurden.

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. Der 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 Brand-schutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

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 abzuarbeiten.

## **Gebäudehöhe, Bezugspunkt**

Gebäudehöhe erfordert einen unteren und oberen bestimmten Bezugspunkt. Vorliegend handelt es sich zumindest bei dem SO um ein Eckgrundstück, dass als Bezugspunkt „nächst angrenzenden Verkehrsfläche“ sowohl die B 207, als auch die August-Siemsen-Straße in Bezug nehmen könnte. Liegen die Verkehrsflächen gleich hoch, bitte ich um eine ergänzende Angabe in der Begründung. Liegen die Verkehrsflächen nicht gleich hoch, bitte ich um Überprüfung der Festsetzung. Damit einher geht auch der Bezugspunkt für die Festsetzungen der Werbepylone.

Abwägung: Zur Klarstellung werden die Höhen nunmehr über Normalhöhennull (ü NHN festgesetzt. Nachrichtlich wird ein Höhenbezugspunkt als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen.

## **Knickbeseitigung**

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg führt aus, dass Knicks bekanntlich zu den gesetzlich geschützten Biotopen gem. §30 BNatSchG i.V.m. §21 LNatSchG gehören. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Knicks führen können, sind verboten. Es wird ausgeführt, dass der Knick entlang der östlichen Grenze des vorhandenen Gewerbegebiets „überbaut“ und als Kompensationsmaßnahme hierfür eine Knickneuanlage an die östliche Grenze des vorliegenden Plangebiets entstehen soll. Wie bereits in der Stellungnahme gem. § 4(1) BauGB ausgeführt, bestehen hierzu erhebliche Bedenken, denn es ist davon auszugehen, dass er sich zunächst am Rande und künftig mitten in einem weiteren Abschnitt des Gewerbegebiets mit allen bekannten dazugehörigen Beeinträchtigungen befinden wird. Im Abwägungsergebnis zu der Kreisstellungnahme gem. § 4(1) BauGB führt die Gemeinde hierzu aus, dass eine weitere gewerbliche Entwicklung jenseits der vorliegenden östlichen Plangebietsgrenze nicht zu erwarten ist. Es ist jedoch unbestritten, dass die östlich angrenzende Fläche für eine künftige bauliche Entwicklung, wie im Landschaftsplan dargestellt, geeignet ist. Die mittel- und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für eine Knickneuanlage, die Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfüllen soll, werden dort nicht gegeben sein.

In den Unterlagen wird ausgeführt, dass der südliche Abschnitt des Knicks auf Grund seines Zustands nicht als Knick im naturschutzfachlichen Sinne bezeichnet werden kann. Aus historischen Karten, aus dem Teillandschaftsplan – Süd (1990) und aus dem Landschaftsplan 2006 ist deutlich erkennbar, dass ein Knick dort immer vorhanden war auch wenn er sich heute z.T. nicht in einem guten Zustand befindet. Außerdem wurde er als Knick im Bestandsplan zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 kartiert und in der 1. Änderung des B-Plans als Knick nachrichtlich übernommen.

Es ist nicht sinnvoll den Knick oder einzelne Teile davon zu erhalten und auch nicht sinnvoll eine Knickneuanlage am Rande von oder mittendrin in einem künftigen Gewerbegebiet aufzusetzen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte der Knick auf der Gesamtlänge von 160 m beseitigt und in einem Verhältnis von 1:2 = 320 m Knickneuanlage kompensiert werden.

Die erforderliche Ausnahme gem. § 30 BNatSchG i.v.m. § 21 LNatSchG für die Knickbeseitigung kann jedoch erst in Aussicht gestellt werden, wenn eine geeignete Stelle für eine Knickneuanlage außerhalb des Plangebiets und außerhalb der vorgenannten Fläche für die Siedlungserweiterung im Landschaftsplan (Fläche „H“ in der Planungskarte des Landschaftsplans) nachgewiesen und mit mir abgestimmt wird. Um Nachweis einer geeigneten Stelle im weiteren Verfahren wird gebeten.

Abwägung: Es wird anerkannt, dass sich innerhalb des Plangebiets faktisch ein in der bisherigen Planung nachrichtlich übernommener, gesetzlich geschützter Knick auf einer Gesamtlänge von etwa 160 m befindet. Dieser wird im Bereich des Sondergebiets künftig überbaut und dafür auf einer Länge von etwa 90 m beseitigt. Eine entsprechende Beseitigungsgenehmigung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt. Auch die übrigen 70 m Knick auf Höhe des vorhandenen Gewerbegebiets werden mit der künftigen Planung bereits rein planerisch nicht erhalten. Es handelt sich hierbei bereits um einen stark degradierten Knick, der bisher rein formal als Knick gesichert wurde.

Insgesamt entfallen künftig 160 m Knick, die in dem Verhältnis 1:2 kompensiert werden müssen. Der vorgeschlagene Kompensationsstandort entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurde durch die Untere Naturschutzbehörde nicht anerkannt, da er sich am Rande eines Gewerbegebiets befinden würde, das bei Zeiten evtl. weiter arrondiert werden könnte. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll ein Knickersatz von 320 m Länge an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebiets erfolgen.

### **Amphibienschutz**

Im Rahmen der Herstellung der Umfahrt und Erweiterung der Stellplatzanlage im Norden des Verbrauchermarkts soll das nordwestliche Regenrückhaltebecken verfüllt und das nordöstliche Becken erweitert werden. Um die Belange der Amphibien bei diesen Maßnahmen ausreichend Rechnung zu tragen, wurde diese Tiergruppe im Rahmen des Gutachtens für den Artenschutz untersucht. Es wurden zwei besonders geschützte Arten in dem westlichen Becken kartiert. Aussagen zum Amphibienvorkommen im östlichen Becken liegen nicht vor. Um eine entsprechende Ergänzung wird gebeten.

Für die geplante Verfüllung des nordwestlichen Beckens und die Erweiterung des nordöstlichen Beckens ist ein Amphibienkonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Erschließungsplaner abzustimmen um u.a. zu vermeiden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG eintreten.

Abwägung: Eine Untersuchung hat ebenfalls für das östliche Becken stattgefunden. Dabei

wurden keine Amphibien kartiert. Die Begründung wird klarstellend ergänzt. Im Bauablauf wird sichergestellt, dass keine Gefährdungen für geschützte Amphibienarten eintreten. Zunächst wird das östliche Becken erweitert. Amphibien aus dem westlichen Becken können vor dessen Verfüllung in das neu angelegte östliche Becken versetzt werden.

### **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 ein 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 Gemeinde 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.

#### **Erschließung Gewerbegebiet**

Der Kreis Herzogtum Lauenburg, Städtebau merkt an, dass die Überlegungen zur gewerblichen Entwicklung am Standort positiv gesehen werden. Der Zuschnitt der Gewerbefläche erscheint jedoch, in Hinblick auf eine sinnvolle Erschließung, ungünstig. Ob die

Möglichkeiten zur Erschließung der Flächen, über eine Anbindung der südlichen und östlichen Nachbargrundstücke als auch über die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche nördlich des Gewerbegebietes ausreichend sind, bitte ich zu überprüfen.

Abwägung: Die neu auszuweisende Fläche schließt unmittelbar an bestehende Gewerbegrundstücke an. Sie könnte daher ganz oder anteilig durch die angrenzenden Betriebe als Erweiterungsfläche genutzt werden. Sollte ein Dritter die Fläche nutzen, so ist eine Erschließung über das nördliche GFL gegeben.

In der Begründung zum Planentwurf liest das Kämmerei und Liegenschaftsamt Amt Hohe Elbgeest, dass die als GE ausgewiesene Fläche der Erweiterung vorhandener Betriebe dienen soll, die konkret in Frage kommenden Flurstücksnummern sind dort genannt. Zu prüfen wäre aber, ob bei der gewählten Darstellung im Planentwurf nicht auch ein Dritter diese Fläche erwerben und bebauen könnte, wenn denn die Erschließung eines GE-Grundstückes über ein GFL-Recht ausreichend ist. Eine Vermutung könnte sein, dass der Eigentümer der GE-Fläche an einer Vermarktung dieser Fläche starkes Interesse hat. Sollte das jedoch vermieden werden, könnte an der nördlichen Grenze doch über ein Ein- u. Ausfahrtverbot nachgedacht werden, dann wäre die Erschließung des GE-Grundstückes über Norden ausgeschlossen. Für den Fall, dass ein Dritter die GE-Fläche erwirbt und bebauen will, ist die Frage der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht geklärt.

Abwägung: Es scheint wahrscheinlich, dass die neu ausgewiesene, rückwärtige Gewerbefläche von einem der drei Vorderlieger erworben und über das Vorderliegergrundstück erschlossen wird. Ausdrücklich soll aber alternativ auch eine Erschließung über das nördliche, über das Sondergebiet verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht werden. Die zeichnerische Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts knüpft aus diesem Grund nördlich an das Gewerbegebiet an. Das bereits festgesetzte Leitungsrecht ist dabei nicht auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt, daher eröffnet es auch die Möglichkeit der Anlage von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten des Flurstücks 166 (nördlicher, neu als GE ausgewiesener Teil).

### **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 Einwender 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 einhergehenden 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.

### **Erdgasleitung**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass sich in dem Plangebiet eine Erdgasleitung der HanseWerk AG befindet. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Der Einwender bittet darum, sich mit der HanseWerk AG in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Abwägung: Dem Hinweis zur Beteiligung der Hansewerk AG wurde insofern nachgekommen, als dass die HanseWerk AG als Teil der Schleswig-Holstein Netz AG bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4.1 BauGB beteiligt wurde. Die Leitungsauskunft der Schleswig-Holstein Netz AG hat ergeben, dass keine Leitungen im direkten Umbaubereich liegen. Eine Gasleitung liegt im angrenzenden öff. Gehweg an der B 207. Eine gesonderte Festsetzung oder Kennzeichnung ist hier nicht erforderlich.

### **Regenwasserleitung**

Die Kämmerei des Amts Hohe Elbgeest gibt folgendes zu bedenken:

Auf dem Flurstück 182 verläuft unterhalb der nördlichen Grundstücksgrenze eine RW-Leitung DN 500, die auch über entsprechende privatrechtliche Rechte abgesichert wurde. In dem Konzept zur Oberflächenentwässerung ist diese Leitung dargestellt. Empfiehlt es sich bei der jetzigen Planänderung diese Leitung auch mit einem Leitungsrecht im Plan darzustellen? Diese Leitung verläuft dann noch ein Stück über das als GE in dem Planentwurf dargestellte Grundstück. Auch hier könnte über eine zeichnerische Darstellung nachgedacht werden.

Abwägung: Die vorhandene Regenwasserleitung DN 500 und die zu verlegende / neu zu errichtende Leitung Regenwasserleitung DN 600 werden in der Planzeichnung als Kennzeichnungen aufgenommen. Eine privatrechtliche Absicherung der Leitungsrechte besteht bereits, eine entsprechende Besicherung soll auch für die neu zu verlegenden Leitungen erfolgen.

Die bestehende DN 500 wird im Bereich der neu geplanten Bebauung zurückgebaut. Um die Entwässerung sicherzustellen verläuft die neu geplante DN 600 unterhalb von privaten Grünflächen und Fußwegen. Oberhalb der Entwässerungsleitung sind keine Baugrenzen vorgesehen, daher besteht keine Notwendigkeit eines Überbauverbots.

### **Redaktionelle Anpassungen**

- Nennung der Fassung der BauNVO 2017
- Ergänzung Verfahrensvermerke gemäß Verfahrenserlass des Landes Schleswig-Holstein, Februar 2019
- Korrektur Rechtsgrundlage zur Höhe baulicher Anlagen
- Baumpflanzungen der Baumschulqualität Hochstamm

- Sachverhalt planerische Wohnfunktion in der Begründung
- Standortalternativen
- Nachrichtliche Übernahme des wegfallenden Knicks
- Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage
- Ergänzung Hinweis Denkmalschutz

**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 Wegführung des Fußweges östlich des Verbrauchermarkts wurde überarbeitet. Die doppelte Wegführung 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/ Kulturdenkmalen
- 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 erneut öffentlich ausgelegen. Auf den verkürzten Zeitraum zur Abgabe einer Stellungnahme wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. 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 innerhalb einer verkürzten Frist 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. Es wurden folgende Hinweise gegeben:

### **Knick**

Der Naturschutzbund Deutschland hält seine Stellungnahme aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufrecht. Er bittet zusätzlich um Festsetzung der Knickersatzpflanzung im Bebauungsplan.

Abwägung: 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.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg nimmt wie folgt Stellung:

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.

Vor dem obigen Hintergrund kann die erforderliche Ausnahme gem. § 30 BNatSchG i.v.m. § 21 LNatSchG für die Knickbeseitigung in Aussicht gestellt werden.

Der Entwurf einer Vereinbarung für die rechtliche Sicherung der 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.

Der Antrag auf Knickbeseitigung ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in zweifacher Ausfertigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Als Ergebnis der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass ein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden von 3.493 m<sup>2</sup> besteht. 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.

Abwägung: 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 korri-

giert.

### **Redaktionelle Anpassungen**

- Ergänzung der textl. Festsetzung 1.5 Gewerbe: Ausschluss des Handels mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (gem. Stellungnahme Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration)
- Korrektur Rechtsgrundlage zur Höhe baulicher Anlagen

### **Stellungnahmen ohne Einwendungen**

- Gewässerunterhaltungsverband Schwarze Au-Amelungsbach
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume/ Technischer Umweltschutz

### **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, den 05.02.2020

