

§10

**Stadt Lütjenburg
(Kreis Plön)**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66
für das Gebiet**

**„Ehemalige Schill-Kaserne – östlich des Siedlungsgebietes Hochmode, südlich des
Gewerbegebietes Bunendrop, westlich der ehemaligen Sportplatzanlage und nördlich
der Ferdinand-von-Schill-Straße“**

März 2019

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1	Einführung	4
1.1	Rechtsgrundlagen / Planunterlage	4
1.2	Lage des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsanlass, -konzept und -anforderungen	6
1.4	Planverfahren	6
2	Bestandssituation	7
2.1	Bestand und Nutzung	7
2.2	Verkehrerschließung	8
2.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	8
2.4	Grünbestand	9
2.5	Topografie	9
2.6	Technische Umweltsituation	10
3	Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme	10
3.1	Überörtliche Planung	10
3.2	Örtliche Planung	11
3.2.1	Flächennutzungsplan	11
3.2.2	Städtebaulicher Rahmenplan	12
3.2.3	Weitere Bauleitplanungen im Bereich der ehemaligen Kaserne	12
3.2.4	Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“	13
3.2.5	Grundsätze des Immissionsschutzes	13
4	Planinhalt	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.1.1	Urbanes Gebiet	15
4.1.1.1	Allgemeine Rechtslage „Urbane Gebiet“	15
4.1.1.2	Begründung zur Festsetzung eines „Urbanen Gebiets“ im Plangebiet	16
4.1.2	Gewerbegebiet	17
4.1.3	Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im urbanen Gebiet und Gewerbegebiet	18
4.1.4	Sonstiges Sondergebietes	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung	20
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
4.4	Grünordnung	22
4.4.1	Anpflanzung von Bäumen	22
4.4.2	Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	22
4.5	Geplante Verkehrerschließung	23
4.6	Ver- und Entsorgung	24
4.7	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	28
5	Planbezogene Umweltbelange	29
5.1	Landschafts- und Ortsbild	29
5.2	Boden, Grundwasser und Altlasten	30
5.3	Lokalklima / Luft	30
5.4	Mensch und Gesundheit	31
5.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	31
5.6	Artenschutz	32
5.7	Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff	33
6	Flächenbilanz	34

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Stand: 07.01.2019)

Anlagen

- Bestandskarte zum Bebauungsplan Nr. 66 (Stand: 14.12.2018)
- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG (Stand: 14.12.2018)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand: 17.01.2018)
- Fachbeitrag Verkehrserschließung
(hier: Lageplan -Technische Infrastruktur- / Stand: 22.10.2018)

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage

Die Stadtvertretung hat am 05.07.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 für das Gebiet „Ehemalige Schill-Kaserne – östlich des Siedlungsgebietes Hochmode, südlich des Gewerbegebietes Bunendrop, westlich der ehemaligen Sportplatzanlage und nördlich der Ferdinand-von-Schill-Straße“ gefasst.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. und § 4 Abs. 1 BauGB gültigen Fassung.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst einen wesentlichen Teil der ehemaligen „Schill-Kaserne“, dessen Areal im westlichen Teil der Stadt Lütjenburg liegt. Hiervon ausgenommen ist der Bereich um die ehemalige Kleiderkammer, den ehemaligen Sporthallenstandort sowie die Sportanlagen westlich der "Schönberger Straße" sowie der gewerblich bereits umgenutzte Bereich nördlich der Kieler Straße bzw. entlang der Ferdinand-von-Schill-Straße.

Für den Bereich der ehemaligen Sporthalle besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 für das Gebiet „Vorhaben Vitanas Lütjenburg – westlich der Schönberger Straße (L165), hier: Teilfläche auf dem Gelände der ehemaligen „Schill-Kaserne“, welcher in der Sitzung der Stadtvertretung Lütjenburgs am 30.01.2018 beschlossen wurde und mit seiner Bekanntmachung am 15.02.2018 in Kraft getreten ist. Mit dem hochbaulichen Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist begonnen worden.

Der ehemalige Kasernenstandort ist umgeben von städtischen Mischnutzungen im Osten, von überwiegenden Wohnnutzungen im Südosten und Westen, von einem Gewerbegebiet im Norden und von Gemeinbedarfseinrichtungen im Süden (Schulzentrum und Sportgelände). In einem 1 km-Radius um die Kaserne liegt u. a. auch das Stadtzentrum bis in etwa zur Höhe Markt / Kirche, sodass sich eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in erreichbarer Nähe - zu Fuß oder per Fahrrad - befinden.

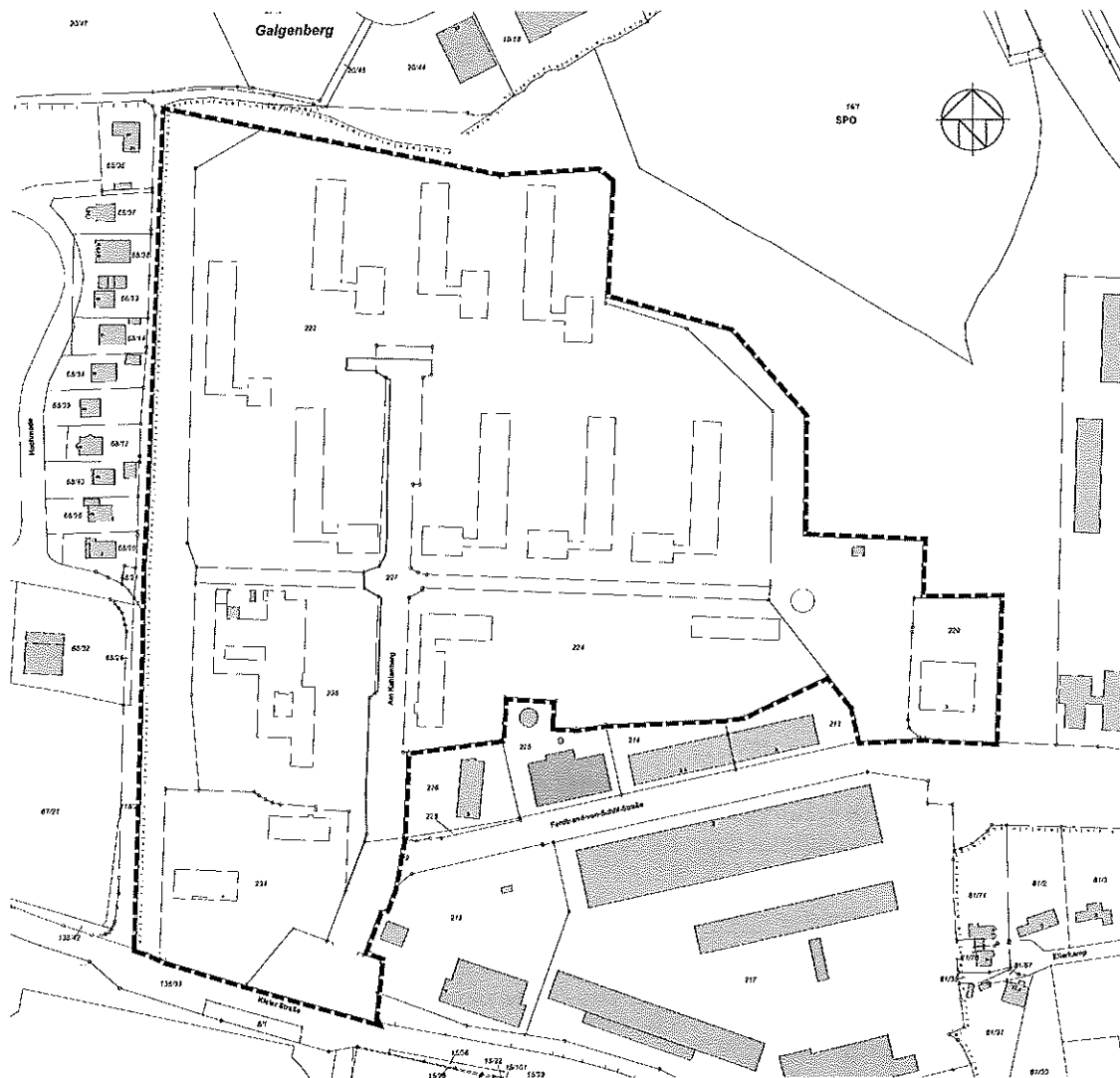
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 10,4 ha und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch eine öffentliche Grünfläche und das daran angrenzende Gewerbegebiet Bunendrop,
- östlich: durch eine Grün-, Sport-, Spiel- und Freizeitfläche,
- südlich: durch die Teile der Kieler Straße und den gewerblich genutzten Gebäuden entlang der Ferdinand-von-Schill-Straße,
- westlich: durch die Straße "Hochmode" und der Siedlung Hochmode.

Das ehemalige Kasernenareal selbst lässt sich in fünf bauliche Bereiche grob unterscheiden. Es sind zusammengefasst:

- der Unterkunftsbereich,
- der Wirtschaftsbereich,
- der Dienst- und Verwaltungsbereich,
- technische Bereiche und
- ein Bereich mit Sporteinrichtungen.

Der Bebauungsplan Nr. 66 umfasst dabei die ersten drei Bereiche, welche die Flurstücke 14/1 (westlicher Teilbereich und südlicher Teilbereich), 220, 223, 224, 227, 229 (westlicher Teilbereich), 234, 235, Flur 8 in der Gemarkung Lütjenburg beinhalten und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Lütjenburg

1.3 Planungsanlass, -konzept und -anforderungen

Die „Schill-Kaserne“ wurde 1962 eröffnet und Mitte 2013 endgültig geschlossen. Durch die Schließung verlor das Kasernenareal seinen eigentlichen Bestimmungszweck. Zum 30. Juni 2013 wurde der Nutzungsvertrag mit der Bundeswehr gekündigt und die - nun ehemalige - Kaserne wurde der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Verwertung übergeben.

Die Stadt Lütjenburg hat in den Jahren 2013/14 einen städtebaulichen Rahmenplan -Nachnutzung „Schill – Kaserne“- zwecks Vorbereitung der zivilen Nachnutzung der ehemaligen Kaserne erstellt und im Juni 2014 beschlossen.

Der Flächennutzungsplan (hier: 25. Änderung) ist seit 2017 wirksam und ermöglicht eine Konversion der ehemaligen Kaserne im Sinne des städtebaulichen Rahmenplanes. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der o. g. Flächennutzungsplanänderung.

Folgende Planungsziele werden für das Plangebiet verfolgt:

- Ausweisung eines urbanen Gebietes zwischen der Siedlung Hochmode und der ehemaligen Sportplatzanlage
- Ausweisung eines Gewerbegebietes östlich der Straße „Hochmode“ sowie nördlich der Ferdinand-von-Schill-Straße
- Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes, der insbesondere auch als Transitreiseplatz für Wohnmobilisten (s.g. 24-Stunden-Parkplatz für Wohnmobile) genutzt werden soll
- Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes, zugunsten einer Kultur- und Freizeiteinrichtung

1.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 66 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung und der Konversion handelt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- im vorliegenden Fall 20.000 qm bis weniger 70.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines Teilbereiches der ehemaligen Schill-Kaserne in einem bereits erschlossenen und bebauten Bereich dar.

Zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan lässt eine zulässige Grundfläche von rd. 40.000 qm zu.

Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet).

Ausgleichsregelung nach § 1a (3) S. 6 BauGB

Da der vorliegende Bebauungsplan von einer zulässigen Grundfläche von rd. 40.000 qm ausgeht, gelten in diesem Fall Eingriffe als noch nicht erfolgt oder zulässig. Insofern bedarf es der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nebst einer entsprechenden Kompensation von Eingriffen.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Allerdings wird gemäß § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht erstellt.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Aufgrund der nutzungsstrukturellen Unterschiede ergibt sich hinsichtlich der Baustruktur kein einheitlich gestalteter Gesamtraum, sondern eine heterogene Ansammlung von Immobilien, deren Teilbereiche verschiedene Raumcharaktere aufweisen. Die einzelnen Gebäude sind zweckorientiert gestaltet. Wegen ihrer Beschaffenheit können sie nur zum Teil bei der Realisierung neuer Vorhaben eingebunden und einer neuen zivilen Nutzung zugeführt werden, wobei eine Umnutzung von Gebäuden, z. B. in dem gewerblich ausgerichteten Gebietsteil, bereits umgesetzt werden konnte. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (hier: Flurstück 223) sind acht Unterkunftsgebäude vorhanden, welche neben den Unterkunftsräumen im zweigeschossigen Hauptgebäude auch Unterrichts- bzw. Übungsräume, Waffenkammer, Geschäfts- und Dienstzimmer im eingeschossigen Anbau beinhalteten. Alle Unterkunftsgebäude verfügen über unterirdische Bunkeranlagen. Im Zuge einer zeitweiligen Nutzung als Flüchtlingsunterkunft wurden diese eingezäunt.

Im südwestlichem Bereich des Plangebietes (hier: westlich der Straße „Am Kehlenberg“) sind ein Wirtschaftsgebäude / Kantine (hier: Flurstück 235), ein Sanitätsgebäude (hier: Flurstück 234 (nordöstlicher Teilbereich) und ein Offiziersheim (hier: Flurstück 234 (südwestlicher Teilbereich) vorhanden. Im südlichen Bereich (hier: Flurstück 224 (westlicher Teilbereich) befindet sich ein Stabsgebäude mit einer unterirdischen Bunkeranlage und ein Lehrsaalgebäude (hier: Flurstück 224 (östlicher Teilbereich). Im östlichem Bereich des Plangebietes befindet sich das ehemalige „Schießkino“, ein runder Bau ohne Fenster und eine Ausbildungshalle (hier: Flurstück 220). Alle Gebäude sind zweckorientiert gestaltet und umfassen mit Ausnahme des Offiziersheimes und der Ausbildungshalle, zwei Vollgeschosse. Eine zivile Nach-/Umnutzung der baulichen Anlagen kann letztendlich nur bedarfsgerecht und unter dem Aspekt des baulichen Zustands vollzogen werden.

2.2 Verkehrserschließung

Der Standort ist an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Die beiden Hauptzufahrtsbereiche zum Plangebiet liegen an der Kieler Straße und an der Schönberger Straße. Es sind somit keine neuen Zufahrtsstraßen erforderlich. Das Plangebiet ist zudem an das System der Bundes- und Landesstraßen angebunden. Über die Kieler Straße ist ein Anschluss an die unweit gelegene Bundesstraße B 202 Kiel - Oldenburg in Holstein vorhanden. Der nächstgelegene Autobahnanschluss (A1) befindet sich in Oldenburg in Holstein. Über die in Lütjenburg beginnende Bundesstraße B 430 erreicht man Plön und Neumünster. Im Verlauf der Schönberger Straße (Landesstraße L 165) ist u. a. die Ostseeküste erreichbar.

Durch die Nutzung der Bundeswehr mit Schwertransporten erfüllen die Zufahrten und inneren Verkehrswege im Plangebiet die Standards gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt). Sie sind insofern für die innere Erschließung nutzbar.

Mittlerweile ist die Straße zwischen den beiden Hauptzufahrtsbereichen (hier: Ferdinand-von-Schill-Straße) verkehrstechnisch und gestalterisch hergerichtet worden. Entsprechendes gilt für die öffentlichen Parkplätze vor der ehemaligen Wache und im östlichen Zufahrtsbereich.

Fuß- und Radwege führen ansatzweise bereits in das ehemalige Kasernenareal hinein. Im Bereich Hochmode führt - parallel zum Plangebiet - ein Weg in den Naturerlebnisraum Hessenstein bzw. in das naheliegende Nienthal.

Ruhender Verkehr

Neben vielen kleineren Stellplatzflächen innerhalb des Kasernenareals, nahe der Unterkünfte, befindet sich außerhalb des Kasernenareals, südlich der Plangebietsgrenze, ein großer PKW-Stellplatz. Hier wird u. a. ein öffentliches Parkplatzangebot offeriert.

2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist den Ansprüchen der bisherigen Nutzung entsprechend mit technischen Infrastruktureinrichtungen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Lütjenburg und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Seit der Aufgabe der Liegenschaft „Schill-Kaserne“ werden speziell haustechnische Versorgungsanlagen in leerstehenden Gebäuden (Heizung, Strom, Trinkwasser, Beleuchtung usw.) nicht mehr betrieben. Im Zuge der Konversion / Erschließung der „ehemaligen Schill-Kaserne“ in der Stadt Lütjenburg, wurden die ohnehin bereits vorhandenen Anlagen der technischen Infrastruktur an die jeweiligen Baulastträger (z.B. Regen- und Schmutzwasserfreigefällekanäle an die Stadtwerke Lütjenburg AöR) übergeben und in die öffentliche Nutzung übernommen. Fehlende technische Infrastrukturanlagen der Ver- und Entsorgung wurden im Zuge der Erschließung der „Ferdinand-von-Schill-Straße“ neu gebaut (z.B. Gas- und Stromversorgungsanlagen durch Schleswig-Holstein Netz AG, Telekommunikationsanlagen durch die Deutsche Telekom AG).

2.4 Grünbestand

Im Rahmen einer Umweltbeurteilung beschreibt und bewertet das Büro „ALSE – Planungsgesellschaft, Landschaftsarchitekt BBN Dr. F. Liedl, Selent“ im Umweltbericht (Stand 14.12.2018) die gegenwärtige Situation wie folgt:

„Die umgebenden Grünflächen sind überwiegend wenig artenreiche Rasenflächen sowie einzelne Zierbeetrelieks mit Bodendeckern.

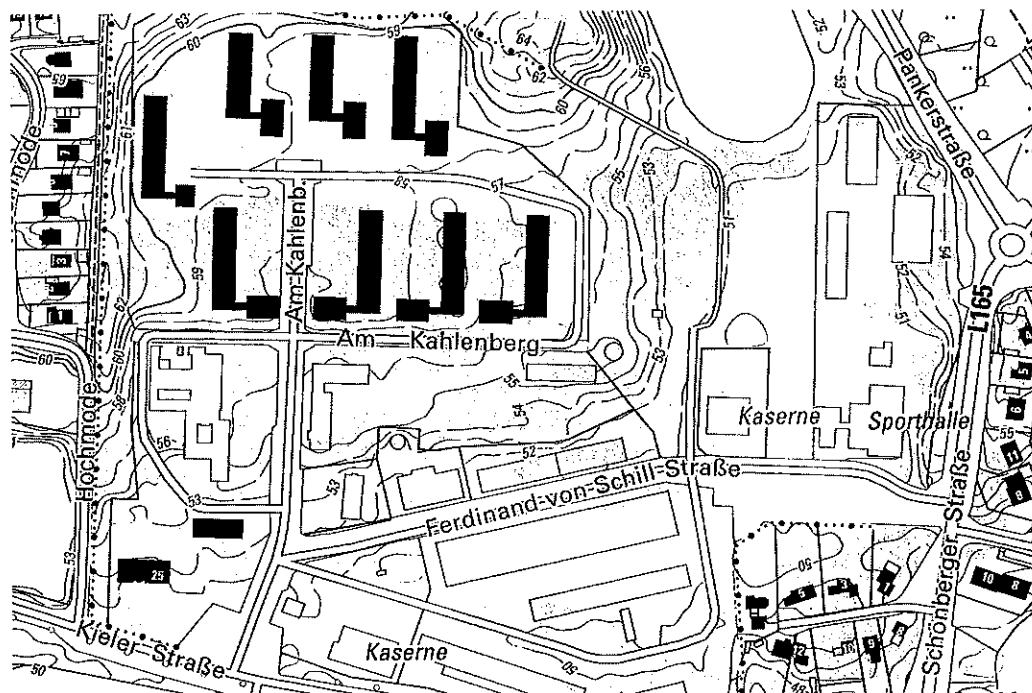
Auch die versiegelten Flächen sind bereits in Anteilen überwachsen. Im Randbereich finden sich Großbäume sowie Gehölze des Biotoptyps Feldgehölz.

Im Plangebiet gibt es, außer dem artenreichen Steilhang und einem Knick im Westen, keine geschützten Biotope. Hochwertig für Arten- und Klimaschutz sind weiterhin die dichten Gehölze sowie Einzelbäume als Durchgrünung der Fläche und Aufwertung des Landschaftsbildes.“

Der Knickdurchbruch sowie der Eingriff in den geschützten Steilhang für den geplanten Geh-/Radweg zur Hochmode ist mittlerweile durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön naturschutzrechtlich genehmigt worden. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

2.5 Topografie

Das Kasernenareal ist topografisch bewegt. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes zwischen 52 m NHN (südlicher Bereich) und 64 m NHN (nördlicher Bereich). Die Erhöhung in diesem Bereich umfasst die südliche Hügelseite des Flakstandortes. Topografisch prägend sind die Böschungsrandbereiche im nördlichen und westlichen Kasernenareal sowie die Geländekante zwischen dem Unterkunftsbereich und dem außerhalb des Plangebietes befindlichen Sportgelände. Die o. g. topografisch prägenden Bereiche gleichen den Höhenversatz zwischen den benachbarten Flächen (u. a. zum westlichen Siedlungsgebiet Hochmode) und dem Höhenniveau zur Ferdinand-von-Schill-Straße aus.



Geländekarte der Stadt Lütjenburg in dem Bereich der ehemaligen Kaserne

2.6 Technische Umweltsituation

Der städtebauliche Rahmenplan sagt zur technischen Infrastruktur / Ver- und Entsorgung folgendes aus:

Alllasten

Nach Aufgabe einer militärischen Nutzung kann immer auch ein Verdacht auf Verunreinigungen bestehen. Hierzu zählen Bodenverunreinigungen bzw. -belastungen wie auch Schadstoffe an und in Gebäuden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt für das Plangebiet jedoch kein Verdachtsmoment hinsichtlich Bodenbelastung vor. Dabei beruft sich die Stadt auf vorliegende Untersuchungen sowie Hinweisen der zuständigen unteren Bodenbehörde im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes und der rechtswirksamen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Da die orientierenden Untersuchungen nicht flächendeckend ausgeführt wurden, können aufgrund der Vornutzung kleinräumige Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Der Ordnung halber sollten die zukünftigen Nutzer, Eigentümer etc. im Plangebiet darauf hingewiesen und sensibilisiert werden, dass sie im Fall von Tiefbauarbeiten auf belastete Böden stoßen können (Geruch nach Lösungsmitteln, öliges Aussehen des Bodens, Ölschlieren auf dem austretenden oberflächennahen Grundwasser, ungewöhnliche Verfärbung des Bodens). In diesen Fällen ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön zu informieren und ein Altlastensachverständiger ist einzuschalten.

Der Bereich der ehemaligen Ausbildungshalle / Traforaum Werkstatt im östlichen Bereich des Plangebietes ist in der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes als Verdachtsfläche gekennzeichnet (hier: Nummer 5). Im Rahmen der Nutzungsänderung und Grundstückseigentümeränderung sind hier laut UBB orientierende Untersuchungen anzuraten.

3 Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme

3.1 Überörtliche Planung

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) und dem Regionalplan 2000 für den Planungsraum III.

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Lütjenburg liegt in einem ländlichen, strukturschwachen Raum und ist gem. dem Landesentwicklungsplan (LEP) ein Unterzentrum. Damit gehört Lütjenburg zu den Siedlungsschwerpunkten und entfaltet einen zentralen Charakter für sich und seinen Verflechtungsbereich.

Unterzentren haben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherzustellen.

In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Die Stellung als Unterzentrum bedeutet auch, dass die Stadt Aufgaben übernehmen muss, die im Verflechtungsbereich nicht angeboten werden können. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind hier insbesondere zu nennen. Die Stadt Lütjenburg ist damit ein wichtiger Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkt für seinen Verflechtungsbereich.

Durch die Stellung als Unterzentrum ist die Planung, auch zur regionalen Stärkung des ländlichen Raumes raumverträglich.

Lütjenburg liegt zudem gem. dem LEP im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der Regionalplan (Fortschreibung 2000) wurde auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans von 1998 erstellt und ist am 26. Februar 2001 in Kraft getreten. Er widmet sich u. a. der Konversion von aufgegebenen militärischen Arealen. Hierzu sind Grundsätze formuliert, die im Konversionsprozess der Stadt Lütjenburg bedeutsam sind: „Die Anschlussnutzung frei gewordener und freierwerdender militärischer Liegenschaften soll raum- und umweltverträglich sein und möglichst zur Lösung von Umstrukturierungsproblemen infolge des Abbaus militärischer Einrichtungen beitragen.“

Im Regionalplan ist die Stadt Lütjenburg als Unterzentrum ausgewiesen. Zum Nahbereich des Unterzentrums gehören die Gemeinden Behrendorf (Ostsee), Blekendorf, Dannau, Giekau, Helmsdorf, Högsdorf, Hohwacht (Ostsee), Klamp, Kletkamp, Panker und Tröndel. Insgesamt umfasste der Nahbereich mit Datum 31.12.1999 rd. 14.000 Einwohner. Die Stadt ist aufgrund der inzwischen eingetretenen Entwicklung nicht mehr Garnisonsstandort. Insofern sind die regionalplanerischen Grundsätze zur Konversion maßgebend. Nördlich und westlich des Kaserneareals stellt der Regionalplan ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar.

Die vorliegende Planung greift somit die o.g. überörtlichen Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planung auf.

3.2 Örtliche Planung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (hier: 25. Änderung) ist seit 2017 wirksam und ermöglicht eine Konversion der ehemaligen Kaserne im Sinne des städtebaulichen Rahmenplanes. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung und ist in folgender Abbildung dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 25. Änderung) der Stadt Lütjenburg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lütjenburg stellt im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 den Standort der ehemaligen Kaserne als -Gemischte Baufläche- (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) im Norden und als -Gewerbliche Baufläche- (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) im Süden dar. Beide Bauflächen sind durch eine mittig verlaufende Grünfläche mit Wegegrasse voneinander getrennt.

Im westlichen Randbereich befindet sich zum westlich angrenzenden Gebiet Hochmode eine weitere Grünfläche (hier: Abgrenzungs- und Abschirmungsgrünfläche). Im Osten des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Buchstabe a) BauGB) dargestellt, welche für kulturelle und freizeitbezogene Zwecke dienenden baulichen Einrichtungen (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind (hier: Sanitäreinrichtung und Kultur- und Freizeiteinrichtungen). Desweiteren befindet sich eine weitere -Gewerbliche Baufläche- in diesem Bereich. Auf diesem Standort ist zudem eine Altlastenverdachtsfläche (hier: Nummerierung 5) dargestellt. Die Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (hier: Straßenflächen) verlaufen innerhalb der -Gewerblichen Bauflächen- Richtung Norden und schließen mit der Darstellung der -Gemischten Baufläche- ab. Im östlichen Bereich ist eine weitere Fläche (hier: ruhender Verkehr) dargestellt, welche durch die räumliche Geltungsbereichsgrenze bestimmt wird.

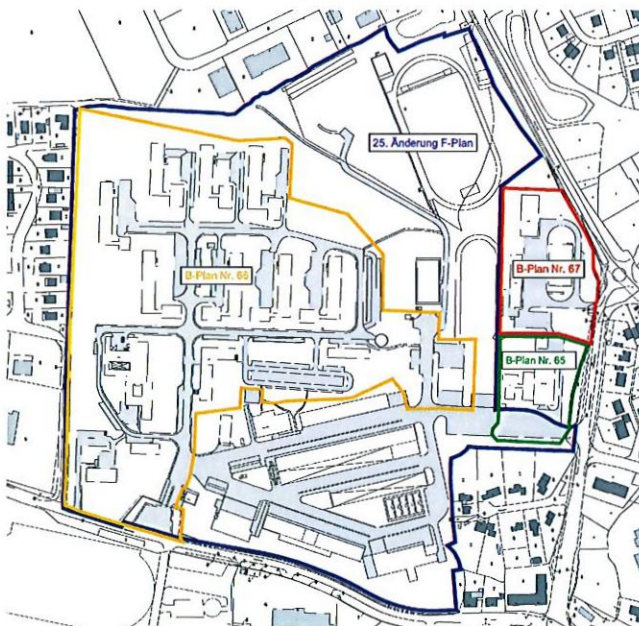
Die verbindliche Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lütjenburg.

3.2.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Die Stadt Lütjenburg hat in den Jahren 2013/14 den städtebaulichen Rahmenplan -Nachnutzung Schill-Kaserne- zwecks Vorbereitung der zivilen Nachnutzung der ehemaligen Kaserne erstellt und im Juni 2014 beschlossen. Er bietet als informelle Planungsebene eine zu berücksichtigende Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage. Die vorliegende Planung basiert auf den Aussagen und Ergebnissen des städtebaulichen Rahmenplanes.

3.2.3 Weitere Bauleitplanungen im Bereich der ehemaligen Kaserne

Folgende Bauleitplanungen sind im Bereich der ehemaligen Kaserne zu erwähnen und aus dem Übersichtsplan zu entnehmen:



Übersicht der Bauleitplanungen im Bereich der ehemaligen Kaserne

- Planungsziele zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65
 - Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Gebiet für ein Seniorenzentrum-
- Planungsziele zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 67
 - voraussichtliche Ausweisung eines Wohngebietes

3.2.4 Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“

Seit 2007 befindet sich die Stadt Lütjenburg im Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“.

Mit einer Kombination von städtebaulichen Maßnahmen und sozialen Projekten soll eine positive Entwicklung zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen angeschoben werden.

Dieses ist eine grundlegende Zielsetzung, die auch bei der Nachnutzung der Schill-Kaserne einfließen muss. Die vorliegende Planung ist im Sinne dieses Programmes zu bewerten.

3.2.5 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Als relevante immissionsrechtliche Schallquellen, die auf das geplante urbane Gebiet einwirken werden, sind sowohl die angrenzenden Gewerbebetriebe innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes zu benennen.

Zur Sicherstellung und zum Nachweis gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen wurde von der ALN Akustik Labor Nord GmbH ein Fachbeitrag: „Schalltechnische Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 66 für das Gebiet „Ehemalige Schill – Kaserne – östlich des Siedlungsgebietes Hochmode, südlich des Gewerbegebietes Bunendrop, westlich der ehemaligen Sportplatzanlage und nördlich der Ferdinand-von-Schill-Straße“ (Stand: 17.01.2018) erarbeitet.

Ergebnis

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Einschätzung, dass eine Vereinbarkeit der gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich von B-Plan 66 und den angrenzenden Gewerbeflächen außerhalb des Plangebietes mit den Planungen hinsichtlich eines urbanen Gebietes im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 möglich ist. Die Schalltechnische Untersuchung zeigt auch, dass für die geplante gewerbliche Nutzung tagsüber eine nach den Vorgaben aus DIN 18005 uneingeschränkte Geräuschemission auf den Teilflächen GE 1 und GE 2 möglich ist. Auf den Teilflächen GE 3 und GE 4 ist eine Einschränkung der Geräuschemission erforderlich. Die Untersuchung zeigt zudem, dass die nächtliche Emission auf allen geplanten Gewerbeflächen einzuschränken ist, um eine Vereinbarkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft herzustellen. Eine Emissionskontingentierung ist vorgenommen worden.

Emissionskontingentierung

Vom Grundsatz her gilt, dass durch eine Emissionskontingentierung keine unverhältnismäßigen Einschränkungen für Gewerbebetriebe bestehen sollen. Das Gewerbegebiet muss seinen eigentlichen Zweck erfüllen können. Eine Emissionskontingentierung ist lediglich als Instrument der Gliederung eines Gewerbegebietes zu sehen.

Es darf also nicht eine flächenbezogene Schalleistung für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Festsetzungen sind hier erforderlich, um Konflikte mit der zu schützenden Nachbarschaft zu vermeiden.

Für die geplante gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 66 erfolgt eine Unterteilung in vier Teilflächen (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4), um eine differenzierte Kontingentierung zu ermöglichen. Für die geplanten Gewerbeflächen innerhalb von B-Plan Nr. 66 sind für den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) Einschränkung der Geräuschemission erforderlich, da bei uneingeschränkter Gewerbenutzung nach DIN 18005 mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu rechnen ist.

Für die geplanten Gewerbeflächen ergeben sich die in nachfolgender Tabelle dargestellten Emissionskontingente LEK.

Teilflächen des Gewerbegebietes	LEK, tags	LEK, nachts
GE 1	60	42
GE 2	60	50
GE 3	57	40
GE 4	55	35

Emissionskontingente LEK tags und nachts in db(A)/qm

Zur Sicherung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in den Baugebieten entsprechend § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) die o.g. Emissionskontingente LEK festgesetzt.

Die Festsetzung für die Nacht im GE 2 mit 50 dB(A)/qm korrespondiert mit den Vorgaben der TA Lärm, die auch in Gewerbegebieten zum Schutz der Nachtruhe gegenüber dem Tag geringere Immissionsrichtwerte vorsieht.

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten stützt sich auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Für den Bebauungsplan Nr. 66 werden unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt. Somit ist eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erforderlich. Als Ergänzungsgebiet wird der Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung und Ergänzung definiert. Im Ergänzungsgebiet werden keine Emissionskontingente festgesetzt. Es gelten die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm. Die Voraussetzungen für eine baugebietsübergreifende Gliederung sind somit gegeben.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gutachten mit dem Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente vorzulegen.

Nachweis

- a) Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.
- b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel nach a) berechnet. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile sind bei freier Schallausbreitung nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Die Quellhöhe ist in 1 m über Gelände / Flur anzunehmen.

- c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

Hinweis

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm ist beim Amt Lütjenburg oder unter der folgenden Internetseite zu beziehen:

http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_26081998_IG19980826.htm

Die DIN ISO 9613-2:1996 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe September 1997) ist beim Amt Lütjenburg oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Auskünfte zu schalltechnischen Einschätzungen können bei dem Büro ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, erteilt werden.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Lütjenburg werden rechtsverbindliche Festlegungen zur möglichen Nutzung im Plangeltungsbereich getroffen. Diese umfassen die Festsetzung eines urbanen Gebietes im Norden des Plangebietes, eines Gewerbegebietes im Süden und Osten und eines sonstigen Sondergebietes, ebenfalls im östlichen Bereich des Plangebietes.

4.1.1 Urbanes Gebiet

4.1.1.1 Allgemeine Rechtslage „Urbane Gebiet“

Die Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ dient gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Ergänzung verdeutlicht die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, wodurch der Baugebietstyp eine neue Form der Mischung zulässt.

Der Ordnungsgeber verfolgt mit der Einführung dieser Gebietskategorie u. a. die Zielsetzung, den Kommunen beim Bauen in städtischen Gebieten mehr Flexibilität zu eröffnen und planerisch zu einer nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ beitragen zu können.

Urbane Gebiete können rein rechtlich gesehen im Innenstadtbereich, am Stadtrand oder auf der „grünen Wiese“ verortet sein. Der Ordnungsgeber hat mit Einführung des § 6a Abs. 1 BauNVO keinen speziellen Standortbezug vorgegeben.

Das urbane Gebiet ermöglicht hinsichtlich der allgemeinen Zweckbestimmung eine breit angelegte Mischung unterschiedlicher Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Sport und Kultur, die nicht gleichgewichtig sein muss. Um eine derartige Nutzungsmischung zu ermöglichen, wurden zugleich die Immissionsrichtwerte angepasst, die sich, stärker als im Mischgebiet, zulasten des Wohnens auswirken.

Der Ordnungsgeber hat im § 6a BauNVO nicht explizit zum Ausdruck gebracht, dass es sich um urbanen Gebieten um verdichtete Gebiete handeln muss, stellt dieses aber als Grundsatz heraus (siehe bspw. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung / § 17 BauNVO). Damit soll vor allem das Ziel verfolgt werden, die Innenentwicklung durch Intensivierungsmöglichkeiten zu stärken und den für urbane Gebiete typischen gemischten, verdichteten Nutzungsstrukturen Rechnung zu tragen. Die mögliche Ausnutzung nach BauNVO ist letztendlich jedoch der tatsächlichen bzw. der geplanten Gebietsprägung anzupassen.

4.1.1.2 Begründung zur Festsetzung eines „Urbanen Gebiets“ im Plangebiet

Urbane Gebiete sollen der Innenentwicklung dienen. Dafür bietet sich insbesondere auch die Konversion von ehemaligen Kasernen an, die zugleich in das städtische Siedlungsgefüge eingebunden sind.

Urbane Gebiete sollten einen hohen Anteil an Wohnbebauung ermöglichen, gleichzeitig aber eine verträgliche Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben eröffnen. Durch den festgesetzten Nutzungskatalog im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 wird diesem Rechnung getragen.

Der örtliche Bedarf an Wohnungen und die Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Standort steht hier im Fokus der getroffenen Festsetzungen.

Im Gegensatz zum Mischgebiet muss in einem urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbe vorliegen bzw. angestrebt werden, sondern es soll möglich sein, dass eine der Hauptnutzungen (gemäß Zweckbestimmung § 6a Abs. 1 BauNVO) im urbanen Gebiet dominiert. Entsprechend den Zielen des Ordnungsgebers wird in urbanen Gebieten grundsätzlich die Dominanz von Wohnen angestrebt. Die Regulierung der Nutzungsstruktur / -mischung soll im Rahmen der einzelnen Grundstücksverkäufe durch die Stadt Lütjenburg erfolgen.

Die Stadt beabsichtigt einen „neuen“ Stadtteil zu entwickeln, der nicht ausschließlich für das Wohnen im Sinne von Wohngebieten genutzt werden soll. Aufgrund der Konversion einer ehemaligen Kaserne bietet sich hier die Möglichkeit an, die in urbanen Gebieten angedachte Nutzungsmischung umsetzen zu können.

Eine Nutzungsmischung ist ausdrückliche Zielsetzung der Stadt Lütjenburg. Hinsichtlich der Durchmischung bindet sich hier zunächst satzungsrechtlich durch ihren B-Plan. Die Stadt wird die Baugrundstücke als Eigentümer verkaufen. Sie hat die Nutzungsmischung diesbezüglich über den Abschluss entsprechender Grundstücksverträge selbst in der Hand.

Die strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten wird aus städtebaulichen Gründen mehr und mehr in Frage gestellt. Die mögliche Kombination von Wohnen und Arbeiten in einem Gebiet greift bei der städtebaulichen Planung immer mehr Raum, insbesondere in Zeiten zunehmender Möglichkeiten des Arbeitens zuhause und um Verkehrsströme (hier: Weg zur Arbeit) minimieren zu können.

Dem Ziel -Nutzungsmischung- wird Rechnung getragen. Letztendlich unterliegt die Nutzungsmischung noch durchzuführender Einzelfallprüfungen auf der Ebene des Planvollzugs am Maßstab des § 15 BauNVO (hier: normiertes Gebot der Rücksichtnahme).

In den urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Desweiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. sehr immissionsträchtig, da sie hohe Besucherverkehre anziehen können. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet der Stadt Lütjenburg an anderen, dafür verkehrstechnisch günstigeren Standorten bereits vorhanden.

Zu den o. g. Vergnügungsstätten zählen u. a. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Diese sind im Zusammenhang mit dem Wohnen als wesentlich störend und nicht sozialverträglich einzustufen und von daher als nicht zulässig bestimmt.

Im Sinne einer örtlichen Nahversorgung und im Interessen einer „Versorgungssituation der kurzen Wege“ sind jedoch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 qm je Laden ausnahmsweise zugelassen werden (hier: MU 1, MU 4 und MU 5). Dieses trägt letztendlich zur Nahversorgung sowie zur Nutzungsmischung des MU-Gebietes bei und kommt zugleich der umgebenden Wohnnutzung (bspw. Bereich Hochmode) zu Gute.

Zudem sind in den Teilgebieten MU 1 bis MU 5 Verkaufsflächen zulässig, wenn:

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem angesiedelten Produktions-, Verarbeitungs-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen,
- sie gegenüber der Grund- und Geschossfläche des Betriebes untergeordnet sind und
- die Verkaufssortimente auf Produkte aus eigener Produktion, Verarbeitung, Veredlung oder auf branchenübliche Produkte beschränkt sind. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Diese Festsetzung trägt zur Existenzsicherung von Vorort - Betrieben bei und ermöglicht Wege einer Direktvermarktung.

4.1.2 Gewerbegebiet

In Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan und aufgrund den gewerbeflächenorientierten Entwicklungsabsichten der Stadt Lütjenburg, den vorhandenen Gewerbebauten und den bereits vorhandenen, südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbeflächen ist im südlichen Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet dient der gewerblichen Entwicklung der Stadt Lütjenburg und soll zur regionalen Stärkung des ländlichen Raumes beitragen.

Der neue, gewerbliche Standort ist in Ergänzung bereits vorhandener, erschlossener und baulich entwickelter Gewerbegebiete im Stadtgebiet (hier insbesondere die Bereiche „Bunendorp“ und „Am Hopfenhof“) zu betrachten und bietet gegenüber den beiden o. g. Gebieten aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 202 verkehrsbezogene Standortvorteile.

Die Stadt Lütjenburg ist mit den künftig drei vorhandenen Gewerbegebieten zukunftsfähig und hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gut aufgestellt. Mit dem gewerblichen Standort an der Kieler Straße werden insbesondere Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote in den Bereichen Handwerk, Technik, Forschung, Energie, Logistik und dem spezifischen Fachhandel in Verbindung gebracht.

Der Standort ist durch die vorhandenen Werkstatt- und Hallengebäude „gewerbemäßig“ bereits vorgeprägt und wird dementsprechend weiterentwickelt. Erhebliche bauliche Veränderungen müssen nicht vorgenommen werden, abgesehen von baulichen Maßnahmen in und an den Gebäuden selbst, um den beabsichtigten gewerblichen Nutzungen gerecht werden zu können.

Die dargestellten gewerblichen Bauflächen stellen letztendlich auch eine städtebaulich geordnete Fortführung vorhandener gewerblich genutzter Flächen entlang der Kieler Straße dar. Sie lassen sich somit städtebaulich herleiten.

Erste gewerbliche Nutzungen haben sich am Standort bereits etabliert, weitere Nachfragen zwecks Umnutzung der gewerblichen Bauten sind offenkundig. Damit ist ein erfolgreicher Weg zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Lütjenburg und zur Konversion vorgezeichnet.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig, bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO).

Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. sehr immissionsträchtig, da sie hohe Besucherverkehre anziehen, zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, attraktiven Gewerberaum für Handwerk, Technik, Forschung, Energie usw. bereit zu stellen. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Lütjenburg bereits an anderen, dafür günstigen Standorten vorhanden. Für das zu betrachtende Seniorenzentrum östlich des Gewerbegebietes GE 4 wird die Schutzbedürftigkeit entsprechend eines reinen Wohngebietes (WR) eingestuft. Die Schutzbedürftigkeit des Transitreiseplatzes für Wohnmobile wird entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gesehen. Daher sind in dem Teilgebiet GE 4 u. a. auch Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Zudem sind in den Teilgebieten GE 1 bis GE 4 Verkaufsflächen zulässig, wenn:

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem angesiedelten Produktions-, Verarbeitungs-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen,
- sie gegenüber der Grund- und Geschossfläche des Betriebes untergeordnet sind und
- die Verkaufssortimente auf Produkte aus eigener Produktion, Verarbeitung, Veredlung oder auf branchenübliche Produkte beschränkt sind. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Diese Festsetzung trägt zur Existenzsicherung von Vorort - Betrieben bei und ermöglicht Wege einer Direktvermarktung.

4.1.3 Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im urbanen Gebiet und Gewerbegebiet

Einzelhandelsbetriebe wären nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Damit kommen Einzelhandelbetriebe in Betracht, die nicht großflächig sind. Als Grenze zur Großflächigkeit gilt eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm.

Die Stadt Lütjenburg verfügt über eine historisch gewachsene Innenstadt mit einer vielfältigen und funktionsfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur. Mit den direkt innenstadtnahen, siedlungsstrukturell eingebundenen SB-/Verbrauchermärkten an der Posthofstraße und am Gildenplatz wird die Nahversorgungsfunktion maßgeblich unterstützt. Daneben befindet sich zwischen der Königsberger Straße und der Straße „Auf den Hasenkrug“ eine Agglomeration des discount- und fachmarktspezifischen Einzelhandels, der die Einzelhandelsstruktur der Stadt und der Region bereits maßgeblich beeinflusst. Die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Lütjenburg soll weiterhin Priorität und ein breites Spektrum an Warensortimenten und privaten sowie öffentlichen Dienstleistungen anbieten. Hier soll insbesondere der erlebnisreiche Stadt-/Einkaufsbummel in historischer Stadtkulisse und auch die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Vordergrund stehen. Dieses vorangestellt, werden im urbanen Gebiet sowie auch im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die Zielsetzung der Stadt Lütjenburg besteht in der Sicherung der Funktionsfähigkeit des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums „Innenstadt“ (zentraler Versorgungsbereich) und der Einzelhandelsagglomerationen „Auf dem Hasenkrug“ und „Königsberger Straße“. Dies schließt schlussfolgernd die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus.

Insofern stellt sich im Rahmen der vorliegenden Planung die Frage, ob Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet integriert werden könnten.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Lütjenburg (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, 2009) sind folgende nicht-zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Lütjenburg gelistet.

- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
Freilandpflanzen, Sämereien / Düngermittel / landwirtschaftlicher Bedarf, Tiere / zoologischer Bedarf, Tierfutter
- Bücher, Schreibwaren
Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Bekleidung, Schuhe, Sport
Sportgroßgeräte
- Elektrowaren
Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
- Hausrat, Möbel, Einrichtung
Möbel / Matratzen, Büromöbel, Spiegel, Küche
- Sonstiger Einzelhandel
Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf / -möbel, Baustoffe, Werkzeug, Maschinen, Sanitärartikel, Farben, Tapeten, Teppich, Bodenbelag, Kamine, Markisen, Fahrräder, Campingartikel, Zelte, Campingwagen, Motorradbedarf, Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge

Es ist i. d. R. davon auszugehen, dass Einzelhandelbetriebe mit den o.g. Sortimenten in der Regel großflächig in Erscheinung treten. Darüber hinaus rufen solche Einzelhandelsbetriebe einen nicht unerheblichen Kundenverkehr hervor.

Derartige Einzelhandelsbetriebe stehen nicht im Fokus der Planungskonzeption zum B-Plan Nr. 66. Deshalb sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe insgesamt im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmen bilden jedoch Läden und Verkaufsflächen mit den genannten Einschränkungen, bzw. Bedingungen in den unterschiedlichen Teilgebieten des urbanen Gebietes und Gewerbegebietes.

4.1.4 Sonstiges Sondergebietes

Der Bereich des ehemaligen Schießkinos wird als sonstiges Sondergebiet „Gebiet für Freizeit- und Kultureinrichtungen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen für freizeitbezogene und kulturelle Zwecke. Angesichts dessen, dass konkrete Anlagen und Einrichtungen noch nicht Inhalt des Bebauungsplanes sind, ist die detaillierte Geräuschkategorie kultureller, sportlicher und spielerischer Anlagen in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Letztendlich greift § 15 BauNVO, welcher im Einzel- bzw. im Genehmigungsfall auf bauordnungsrechtlicher Ebene durchzusetzen ist.

Das sonstige Sondergebiet dient als Ort der Begegnung und der Kommunikation. Daher sind neben den Anlagen für kulturelle, sportliche und spielerische Zwecke, ebenfalls Schank- und Speisewirtschaft innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässig. Die o. g. Nutzungsausrichtung ist dem vorhandenen - als besonderes Solitär zu betrachtendes - Gebäude geschuldet.

Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist, dass die Planungsabsichten der Stadt durch Ausweisung von Baugebietstypen, wie sie die BauNVO in den §§ 2 - 9 vorgibt, nicht planungsrechtlich umgesetzt werden können. Im vorliegenden Fall liegen wesentliche Unterscheidungsmerkmale zu den vorgegebenen Baugebietstypen vor. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes wäre die o. g. Zielsetzung für dieses Gebiet in Hinblick auf die vorzunehmenden Festsetzungen hinsichtlich Unzulässigkeit und ausnahmsweiser Zulässigkeit nur bedingt realisierbar.

Die beabsichtigte Nutzungsausrichtung ist durch eine spezielle Nutzungsausrichtung geprägt und lässt sich nur durch die Ausweisung von einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO planungsrechtlich absichern.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des ehemaligen Schießkinos als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Um eine privatgewerbliche Bewirtschaftung zu ermöglichen, ist der Standort nunmehr - unter Beibehaltung der nutzungsstrukturellen Zielsetzung - als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante / Firsthöhe) bestimmt.

GRZ und GR

Die Festsetzungen der GRZ in den einzelnen Teilgebieten des urbanen Gebietes und Gewerbegebietes orientieren sich zum einen an der vorhandenen Gebäudestruktur und dem bestehenden Versiegelungsgrad sowie zum anderen an der städtebaulichen Zielsetzung, das Gebiet baulich zu verdichten. Die festgesetzten Grundflächenzahlen gewährleisten eine, dem Standort gerecht werdende Bebauung. Standortgerecht ist im vorliegenden Fall die städtebauliche Einbindung in eine aufgelockerte Einzelhausbebauung im Westen (Hochmode), großflächige Grün- und Freiflächen im Norden und Osten sowie der Gewerbestruktur im Süden. In dieses Geflecht fügen sich die jeweiligen Teilgebiete städtebaulich ein. Darüber hinaus wird somit eine unverhältnismäßige bzw. zusätzliche Verdichtung entgegengewirkt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Zudem ist auch das bereits vorgegebene Erschließungssystem nicht weiter ausbaufähig, so dass dies mit in das Abwägungskalkül einbezogen werden muss.

In dem Teilgebiet des urbanen Gebietes MU 1 und in allen Teilgebieten des Gewerbegebietes ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Um der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung und einer Minimierung der Flächenversiegelung in den Teilgebieten des urbanen Gebietes MU 2 bis MU 5 zu gewährleisten, wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet ist eine GR von 150 qm festgesetzt, welche sich an der Grundfläche des Bestandsgebäudes und einer hinsichtlich des Grundstücks angemessenen Entwicklungsmöglichkeit orientiert. Angesichts der solitären Lage in direkter Einbindung zu Grünflächen soll zudem ein möglichst geringer Versiegelungsgrad erreicht werden. Aufgrund der Planungskonzeption ist im östlichen Bereich des Plangebietes auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck (hier: Fläche für Sanitäreinrichtungen und Lagerräume) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine GR von 160 qm festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl in den Teilgebieten des urbanen Gebietes und des Gewerbegebietes sowie der zulässigen Grundfläche im sonstigen Sondergebietes und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist aufgrund der o.g. Zielsetzung sowie der Erschließungsvoraussetzungen nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Anzahl der Vollgeschosse, Oberkante (OK), Firsthöhe) orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie der angestrebten, gestalterischen Struktur mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden und mit Bezug auf unterschiedliche Dachformen.

Im sonstigen Sondergebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. In allen Teilgebieten des urbanen Gebietes und des Gewerbegebietes sind bestandsorientiert zwei Vollgeschosse festgesetzt, welche folgende Oberkanten / Firsthöhen nicht überschreiten dürfen. Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist ein Vollgeschoss festgesetzt.

In den Teilgebieten des urbanen Gebietes MU 2, MU 3 ist für die Gebäude mit einem Sattel- oder Pultdach eine Oberkante / Firsthöhe von höchstens 10 m über OK des zugeordneten Bezugspunktes festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Oberkante von höchstens 7 m über OK des zugeordneten Bezugspunktes festgesetzt.

In den Teilgebieten MU 1, MU 4 und MU 5 ist für die Gebäude mit einem Sattel- oder Pultdach eine Oberkante / Firsthöhe von maximal 12,50 m über OK des zugeordneten Bezugspunktes festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Oberkante von höchstens 7 m über OK des zugeordneten Bezugspunktes festgesetzt.

In den Teilgebieten des Gewerbegebietes GE 1 - GE 3 darf die Höhe der baulichen Anlagen 12,50 m nicht überschreiten. Für die Gebäude im Teilgebiet GE 4 wird eine Oberkante von max. 10 m über OK des zugeordneten Bezugspunktes festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante (OK) oder der Firsthöhe gilt die Oberkante der grundstückerschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückerschließenden Straße zugewandt ist. Aufgrund der besonderen Situation, dass die Erschließungsstruktur im Planungsgebiet bereits im Wesentlichen vorhanden ist und im Rahmen der Erschließungsplanung hinsichtlich der Fahrbahnhöhe keine Änderung erfahren wird, kann der festgesetzte Bezugspunkt (hier mit Bezug auf Fahrbahnmitte) für die Ermittlung der Oberkante (OK) oder der Firsthöhe von Gebäuden herangezogen werden. Und auch die Planstraße im nördlichen Bereich des MU-Gebietes wird sich den vorgegebenen Geländestrukturen anpassen. Wesentliche Aufschüttungen und / oder Abgrabungen werden durch die Planung nicht vorbereitet, abgesehen von einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im nordöstlichen Bereich des Plangebietes für die ein örtlich begrenzter Bodenaushub erforderlich wird.

Für technisch notwendige Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Um einer möglichen Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes entgegenzuwirken dürfen freistehende Werbeanlagen 7 m als Höchstmaß über der nächstliegenden Fahrbahnoberkante der grundstückerschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte, nicht überschreiten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bebauungsplan gilt in den Teilgebieten des urbanen Gebietes MU 1 bis MU 3 und MU 5 sowie in den Teilgebieten des Gewerbegebietes GE 1 bis GE 3 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich Gebäudelänge und Hausform. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

In den Teilgebieten MU 1 und MU 5 darf die Länge der im § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmten Hausform - abweichend von der offenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge bis zu 50 m - höchstens 65 m betragen. Die Festsetzung der Gebäudelänge orientiert sich dabei an den Gebäudebestand (hier: Unterkunftsgebäude) und an der Zielsetzung hinsichtlich verdichteter Baustrukturen.

In den Teilgebieten MU 2 und MU 3 darf die Länge der im § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmten Hausformen - abweichend von der offenen Bauweise - höchstens 25 m betragen. Die gegenüber der offenen Bauweise reduzierte Gebäudelänge unterstreicht eine gewollte, bauliche Abstufung zum Siedlungsrand hin.

In den Teilgebieten GE 1 bis GE 4 sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Teilgebieten GE 1 und GE 3 darf die Länge der Einzelhäuser - abweichend von der offenen Bauweise - höchstens 85 m betragen. In den Teilgebieten GE 2 darf die Länge der Einzelhäuser - abweichend von der offenen Bauweise - höchstens 75 m betragen.

Die Festsetzung der Gebäudelängen orientiert sich dabei an den Gebäudebestand (hier: GE 1: ein Wirtschaftsgebäude / Kantine, GE 2: ein Sanitätsgebäude, ein Offiziersheim, GE 3: ein Stabsgebäude, ein Lehrsaalgebäude) und an der Zielsetzung hinsichtlich verdichteter Baustrukturen.

In dem Teilgebiet des urbanen Gebietes MU 4 und in dem Teilgebiet des Gewerbegebietes GE 4 ist eine offene Bauweise zulässig. Aufgrund der Baufeldgröße ist eine weitere Regulierung der Bauweise hinsichtlich der Gebäudelänge nicht notwendig. Hier sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenze vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich vom Grundsatz her an der jeweiligen Erschließungsstraße, ohne den „Spielraum“ für eine individuelle Baukörperstellung allzu eng zu fassen.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Anpflanzung von Bäumen

Der Bebauungsplan sieht vor, dass zur Unterstützung des Siedlungsbildes auf der Parkplatzfläche südlich des Teilgebietes MU 4 drei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen sind. Desweiteren sind aufgrund der räumlichen Gliederung der Baugebiete sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entlang der zentralen Ost – West – Achse (hier: übergeordneter Geh-/ Radweg) 32 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Alle anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

4.4.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

Die Planungskonzeption sieht vor, dass die künftigen Baugrundstücke entsprechen der festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten und im Sinne der Innenentwicklung genutzt werden können. Im Gebiet mit einer gewerblichen oder einer gewerblich gemischten Nutzung ist eine starke Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern nicht angeraten, da hierdurch eine entsprechende baulich dichte Entwicklung von vornherein eingeschränkt wäre. Insofern wird auf eine Ausweisung von Bäumen und Sträuchern auf künftigen Baugrundstücken verzichtet. Der vorbereitete Verlust an innergebietlichen Baum- und Strauchstrukturen wird über geeignete Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere landschafts- und ortsbildprägende Gehölzgruppen. Aus Gründen des Ortsbildes, der Grünordnung und des Artenschutzes sind diese innerhalb der Grünfläche als zu erhaltend festgesetzt.

Die Baumgruppen im Zufahrtsbereich der Kieler Straße prägen den Eingangsbereich des Gebiets und sind daher ebenfalls als zu erhaltend festgesetzt.

Die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen und zu pflegen. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist bei Abgang einzelner Bäume und Sträucher ebenfalls ein artengleicher Ersatz durch Neuanpflanzung zu schaffen.

4.5 Geplante Verkehrserschließung

Die Kosten der inneren Verkehrserschließung des Plangebietes wird von der Stadt Lütjenburg übernommen.

Straßen- und Wegeerschließung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südlichen Bereich die bereits nach StrWG S-H gewidmete „Ferdinand-von-Schill-Straße“, welche in nördlicher Richtung auf die in Teilstrecken nach StrWG S-H gewidmete Straße „Am Kahlenberg“ führt. Beide Erschließungsstraßen sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 66 als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Planungskonzeption sieht für die verkehrstechnische Erschließung des nördlichen Bereiches des urbanen Gebietes den Bau einer 9 m breiten, ringförmigen Straße vor, die an die vorhandene Erschließung (hier: „Am Kahlenberg“) anschließt. Im nördlichsten Bereich dieser Ringstraße ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (hier: Stichstraße) mit einer Breite von 5,50 m mit einer daran anschließenden fußläufigen Verbindung (hier: Gehweg) zum nördlichen Wanderwegenetz der Stadt Lütjenburg festgesetzt. Die östliche Planstraße (Erschließungsstraße des SO-Gebietes) ist im Bestand bereits vorhanden und mündet in einer Verkehrsfläche (hier: Parkfläche). Eine Umfahrung - ohne gesonderter Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers - ist über den ausgewiesenen Anliegerweg und der angrenzenden Parkplatzfläche gewährleistet.

Die im Bestand vorhandene in Ost-/Westrichtung verlaufende Betonfahrbahn der ehemaligen „Schill-Kaserne“ (als trennender Streifen zwischen GE-Flächen und MU-Flächen), ist in Teilen, parallel zur ausgewiesenen Grünflächen als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Geh-/ Radweg) festgesetzt. Aufgrund vorhandener Leitungen entlang des Weges, aber auch um die Bedeutung dieser Wegeverbindung zu unterstreichen, sind Bereiche in den angrenzenden Teilgebieten des urbanen Gebietes und des Gewerbegebietes von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf der Höhe des sonstigen Sondergebietes verläuft der Weg in zwei Richtungen weiter. Zum einen besteht durch eine Wegführung entlang der südlichen Grenze des sonstigen Sondergebietes eine Anbindung an den Transitreiseplatz (hier: Gehweg). Zum anderen besteht eine zweite Wegführung (hier: Geh-/ Radweg) in südöstliche Richtung. Diese knüpft an die Ferdinand-von-Schill-Straße an. Eine Verbindung zum Stadtzentrum über die Ferdinand-von-Schill-Straße ist somit gewährleistet. Beide Wege weisen eine Breite von 2,5 m nach und gewährleisten die Nutzung von Fußgängern und Radfahrern.

Durch Schaffung von neuen Verbindungen zum Mischgebiet Hochmode auf der Westseite und zur bereits gewidmeten „Ferdinand-von-Schill-Straße“ auf der Ostseite erfolgt ein Lückenschluss zwischen den vorhandenen Baugebieten auf der Westseite der ehemaligen „Schill-Kaserne“ mit dem östlich liegendem Stadtzentrum, abseits von Verkehrsflächen mit Kraftfahrzeugverkehr. Die im Bestand vorhandene Betonstraße wird teilentsiegelt.

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Teilgebiete des urbanen Gebietes und des Gewerbegebietes ist somit gesichert. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen sowie Geh- und Radwege obliegen der technischen Erschließungsplanung.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 (2) BauNVO auf den Baugrundstücken herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet.

Für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) werden aus dem Bestand der ehemaligen „Schill-Kaserne“ heraus bereits bestehende zentrale Pkw-Stellplätze, mit Anschluss an die im B-Plan Nr. 66 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, als öffentlicher Parkraum festgesetzt. Die ausgewiesenen Parkplatzflächen bleiben entsprechend versiegelt. Nach den städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Die Parkplätze können in der Straße „Am Kahlenberg“ und auf der Parkplatzfläche östlich des Teilgebietes des urbanen Gebietes MU 5 sowie im südlichen Bereich des Plangebietes, untergebracht werden. Die Straße „Am Kahlenberg“ ist 12,70 m breit. Es wird somit ein ausreichender Raum für Parkplätze in den Straßen gewährleistet. Die überschlägige Betrachtung ergibt, dass die Bereitstellung von rund 130 Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum und auf den dafür vorgesehenen Flächen gewährleistet werden kann.

Westlich des Teilgebietes des Gewerbegebietes GE 4 soll ein weiterer, öffentlicher Parkplatz entstehen, der als Transitreiseplatz für Wohnmobilisten (so genannter 24-Stunden-Parkplatz für Wohnmobile) Verwendung finden wird, da in der Stadt Lütjenburg ein offenkundiger Bedarf nach städtisch integrierten Aufstellflächen vorhanden ist. Die vorgesehene öffentliche Sanitäreinrichtung für die geplanten Sport- und Freizeitflächen nördlich des Plangebietes liegt im nördlichen Bereich des Transitplatzes und kann von den Wohnmobilisten mit genutzt werden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Lütjenburg sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

Die Struktur der ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ergibt sich aus der ehemaligen Nutzung als Kaserne. Im Kasernenengebiet wurden Leitungen nicht ausschließlich in den Straßenraum integriert. Die Rechte sind letztendlich noch dinglich abzusichern.

Schmutzwasserentsorgung (Stadtwerke Lütjenburg AöR)

Abwasserbeseitigungspflichtiger in der Stadt Lütjenburg sind die Stadtwerke Lütjenburg AöR. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das im Bestand vorhandene Freispiegelkanalnetz der Schmutzwasserrohrleitungen, der ehemaligen „Schill-Kaserne“ in Lütjenburg (Trennsystem).

Dieses leistungsfähige Rohrleitungsnetz ist im Bestand an das weiterführende Kanalnetz der Stadtwerke Lütjenburg AöR zentral angeschlossen und leitet das anfallende Schmutzwasser zur Kläranlage der Stadtwerke Lütjenburg AöR.

Das im Bestand vorhandene Netz aus Rohrleitungen wurde bereits im Zuge der vorübergehenden Nutzung der ehemaligen Kaserne als Landesunterkunft und Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge, durch das Land Schleswig-Holstein, Ende 2015 auf seinen Zustand untersucht, vorhandene Mängel, die den ordnungsgemäßen Schmutzwasserabfluss gehemmt hätten, wurden in diesem Zuge beseitigt.

Der erforderliche Sanierungsbedarf der Schmutzwasserleitungen wurde in einem Sanierungskonzept erfasst und dargestellt.

Im Zuge der Neuerschließung der Teilflächen MU 2, MU 3 und MU 4 mit einer neuen Planstraße, wird für die dortige Erschließung eine Schmutzwasserfreigefälleleitung neu hergestellt und an das vorhandene, weiterführende Schmutzwasserfreigefällesystem der ehemaligen Kaserne angeschlossen.

Ein eventuell notwendiger Neubau und Betrieb der Kanalisationsanlagen muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch für vorhandene Anlagen (Kanal- und Behandlungsanlagen), die zusätzlich beansprucht werden könnten.

Die technische Machbarkeit und die Kosten sowohl der Neuerschließung, als auch der Sanierung von Rohrleitungen des Bestandes wurden im Vorwege durch einen Fachplaner ermittelt und dargestellt.

Straßenentwässerung (Stadt Lütjenburg, Betrieb durch Stadtwerke Lütjenburg AöR)

Die Straßenentwässerung obliegt der Stadt Lütjenburg als Baulastträger der öffentlichen Verkehrsflächen. Soweit die Straßen- und Wegeerschließung auf vorhandene Verkehrsflächen der ehemaligen Kaserne zurückgreift, werden die bereits vorhandenen Anlagen zur Fahrbahnenentwässerung weiter genutzt. Etwaige Unterhaltungsrückstände werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beseitigt.

Für die neu vorgesehene Planstraße werden neue Anlagen der Straßenentwässerung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.

Oberflächenwasserentsorgung (Stadtwerke Lütjenburg AöR)

Abwasserbeseitigungspflichtige für Niederschlagswasser (Regenwasser) in der Stadt Lütjenburg ist die Stadtwerke Lütjenburg AöR.

Die Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über das im Bestand vorhandene Freispiegelkanalnetz aus Regenwasserrohrleitungen in der ehemaligen Kaserne in Lütjenburg (Trennsystem). Dieses leistungsfähige Rohrleitungsnetz ist im Bestand an das weiterführende Kanalnetz der Stadtwerke Lütjenburg AöR angeschlossen und leitet das anfallende Niederschlagswasser an die bereits vorhandene Einleitstelle in ein Gewässer.

Das im Bestand vorhandene Netz aus Rohrleitungen wurde bereits im Zuge der vorübergehenden Nutzung der ehemaligen Kaserne als Landesunterkunft und Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge, durch das Land Schleswig-Holstein, Ende 2015 auf seinen Zustand untersucht, vorhandene Mängel, die den Regenwasserabfluss gehemmt hätten wurden in diesem Zuge beseitigt.

Der erforderliche Sanierungsbedarf der Regenwasserleitungen wurde in einem Sanierungskonzept erfasst und dargestellt.

Am 26.04.2018 wurde das vom Ingenieurbüro Viebrock GmbH für die Stadt Lütjenburg als Fachbeitrag zum Bebauungsplan aufgestellte und mit der Stadt Lütjenburg und den Stadtwerken Lütjenburg AöR (Abwasserbeseitigungspflichtiger) abgestimmte Oberflächenwasserbeseitigungskonzept für den B-Plan Nr. 66 „Ehemalige Schill - Kaserne“ im Hause der Stadtwerke Lütjenburg AöR der unteren Wasserbehörde des Kreises Plön vorgestellt und grundsätzlich zugestimmt.

Durch die Festsetzungen zu den möglichen Versiegelungsgraden im Bebauungsplan Nr. 66 wird die bereits vorhandene und wasserrechtlich erlaubte Einleitmenge von versiegelten Flächen in das Gewässer (Kossau) erhöht. Zur Abdämpfung des erhöhten Spitzenzuflusses wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers (aus den Teilgebieten MU 2, MU 3 und MU 4) in einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken (hier: RRB 1A) zwischengespeichert (zurückgehalten) und deutlich verzögert über das weiterführende Freigefällekanalnetz der Stadtwerke Lütjenburg AöR in der Einleitstelle an das Gewässer abgegeben.

Als Komplementärmaßnahme wurden die zulässigen Versiegelungsgrade (GRZ) für alle Teilgebiete in Abstimmung mit dem Oberflächenwasserbeseitigungskonzept ohne Überschreitung festgelegt, so dass im Spitzenzufluss an der Einleitestelle des Gewässers eine Entlastung aus dem gesamten Gebiet der geschlossenen Kaserne in Lütjenburg eintritt. Die Ableitung erfolgt weiterhin über das bestehende Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes, im südöstlichen Bereich der ehemaligen Kaserne mit Ablauf in die vorhandene bereits genutzte Übergabe- / Einleitestelle.

Der Neubau des RRB 1A entlastet das Kanalnetz nicht ausreichend, um alle im Plangebiet vorgesehenen Erhöhungen der vorhandenen Versiegelungen abzapfend zu puffern. Es wurde daher östlich des Teilgebietes GE 3 eine Fläche für ein bedarfsweises Regenrückhaltebecken mit vorgesehen. Sie wurde so bemessen, dass bei Ausschöpfung der festgesetzten Versiegelung im Plangebiet durch die Investoren (Bauantragsteller) innerhalb des Teilgebietes GE 3, ein unterirdisches Regenrückhaltebecken errichtet werden kann. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann dieses herangezogen werden.

Im Rahmen der erfolgten Abstimmung mit dem Stadtwerke Lütjenburg AöR wurde auf eine bestehende Überlastung des weiterführenden Kanalnetzes im Stadtbereich Lütjenburg hingewiesen. Daher wurde angeregt, die Möglichkeit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Teilgebiete MU 2, MU 3 u. MU 4 im B-Plan Nr. 66 über das angrenzende, bereits vorhandene und erschlossene B-Plangebiet Nr. 51 GE „Bunendorp“, (hier: Regenrückhaltebecken RRB II) zu überprüfen.

Das Kanalnetz der Stadt Lütjenburg würde hierdurch entlastet, da die Einleitungsstelle des RRB II in einem westlich verlaufenden Gewässer liegt und somit die Abwasseranlagen in der Innenstadt Lütjenburgs entlastet würden.

Es sollen die technische Machbarkeit und etwaige Mehrkosten gegenüber der im Oberflächenwasserbeseitigungskonzept vorgeschlagenen Lösung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des B-Plangebietes Nr. 66 ermittelt und dargestellt werden. Die alternative Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Teilgebieten MU 2, MU 3 u. MU 4 des B-Planes Nr. 66 über Flächen des B-Planes Nr. 51 GE „Bunendorp“ ist technisch grundsätzlich machbar. Dies ist jedoch unwirtschaftlich und verursacht erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die als zu erhalten oder als Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan Nr. 51 GE „Bunendorp“ festgesetzt sind.

Löschwasserversorgung (Stadt Lütjenburg, Betrieb durch Stadtwerke Lütjenburg AöR)

Die Löschwasserversorgung (hier: Grundschutz) obliegt der hoheitlichen Aufgabe der Stadt. Für das Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei mindestens 96 cbm/h (gilt bei Gewerbegebiete bis zu einer Zahl von weniger als 3 Vollgeschossen, bei urbanen Gebieten können bei gleicher Geschossigkeit auch 48 cbm/h ausreichend sein), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die ehemalige „Schill-Kaserne“ ist im Umfeld bereits im Sinne einer Gewerbefläche mit einem Löschwasseransatz von 96 cbm/h voll erschlossen und verfügt bereits im Bestand über ein Hydrantennetz, so dass hier die Löschwasserversorgung in dem erforderlichen Maß zur Verfügung steht und somit die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gewährleistet werden kann.

Im Zuge der erforderlich werdenden Erschließung der Teilgebiete MU 2, MU 3 und MU 4, werden im Bereich der Planstraße neue Hydranten hergestellt.

Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Löschwasserversorgung werden im Vollzug der Planung berücksichtigt und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

Trinkwasserversorgung (Stadtwerke Lütjenburg AöR)

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das im Bestand vorhandene Netz aus Trinkwasserrohrleitungen der ehemaligen „Schill-Kaserne“ in Lütjenburg. Dieses leistungsfähige Leitungsnetz ist im Bestand an das weiterführende Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Lütjenburg AöR angeschlossen und wird vom Wasserwerk der Stadtwerke Lütjenburg AöR versorgt.

Das im Bestand vorhandene Netz aus Kunststoffrohrleitungen wurde bereits im Zuge der vorübergehenden Nutzung der ehemaligen Kaserne als Landesunterkunft und Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge, durch das Land Schleswig-Holstein, Ende des Jahres 2015 ertüchtigt (gespült, auf Dichtheit geprüft und entkeimt). Die Freigabe durch das Gesundheitsamt wurde erteilt.

Nach Außerbetriebnahme der Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge 2017 (LUK) wurde das nördlich in im Unterkunftsgebiet liegende Trinkwasserversorgungsnetz wieder vom öffentlichen Versorgungsnetz getrennt. Insofern muss für die getrennten Trinkwasserleitungen (sofern sie für die Versorgung des B-Plan Nr. 66 mit Trinkwasser benötigt werden) eine erneute Inbetriebnahme und Prüfung durch das Gesundheitsamt vorgenommen werden. Teile des alten Netzes, die für die Versorgung des Plangebietes nicht erforderlich sind werden abgebrochen.

Im Zuge der Neuerschließung der Teilflächen MU 2, MU 3 und MU 4 mit einer neuen Planstraße, wird zur dortigen Erschließung der Grundstücksflächen, eine Trinkwasserversorgungsleitung neu hergestellt und an das vorhandene in Betrieb befindliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Verbindung zum öffentlichen Trinkwassernetz ist somit sichergestellt. Die Versorgungssicherheit durch das Wasserwerk der Stadtwerke Lütjenburg ist sichergestellt.

Fernwärmeversorgung (HanseWerk Natur GmbH)

Durch die räumliche Nähe des vorhandenen Blockheizkraftwerkes der HanseWerk Natur GmbH innerhalb der angrenzenden Flächen des B-Plan Nr. 51 GE „Bunendorp“, werden bei Bedarf durch die Investoren Einzelfalllösungen (Hausanschlüsse) durch die HanseWerk Natur GmbH als Option angeboten. Die endgültige Versorgung des Plangebietes bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

Gasversorgung (Schleswig-Holstein Netz AG)

Ein Gasversorgungsnetz war in der ehemaligen „Schill-Kaserne“ nicht vorhanden. Im Zuge der Erschließung der südlichen Bereiche Kaserne wurde jedoch eine Gasversorgungsleitung durch die Schleswig-Holstein Netz AG mitverlegt und an das vorhandene Gasversorgungsnetz in Lütjenburg aufgebunden.

Diese bereits hergestellte Versorgungsleitung ist bis in die Straße „Am Kahlenberg“ vorgestreckt. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet beabsichtigt die Schleswig-Holstein Netz AG eine Erweiterung dieser Trasse, um die Gasversorgung des Plangebietes zu sichern.

Die Wahl der Trassen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Lütjenburg, vorzugsweise in Verkehrsflächen, die zur Sanierung im Rahmen der Freigabe vorhandener Infrastruktur der Kaserne vorgesehen sind, sowie innerhalb der neu geplanten Verkehrsflächen (Planstraße).

Stromversorgung (Schleswig-Holstein Netz AG)

Im Zuge der Erschließung der südlichen Bereiche der ehemaligen Kaserne in Lütjenburg wurde eine Stromversorgungsleitung durch die Schleswig-Holstein Netz AG verlegt und an das vorhandene Stromversorgungsnetz in Lütjenburg aufgebunden.

Diese bereits hergestellten Versorgungsleitungen sind durch die Straße „Am Kahlenberg“ bis zur „Hochmode“ in Lütjenburg vorgestreckt und auf den dort vorhandenen Trafo aufgebunden.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet beabsichtigt die Schleswig-Holstein Netz AG eine Erweiterung dieser Trasse, um die Stromversorgung des Plangebietes zu sichern.

Die Wahl der Trassen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Lütjenburg, vorzugsweise in Verkehrsflächen, die zur Sanierung im Rahmen der Freigabe vorhandener Infrastruktur der Kaserne vorgesehen sind, sowie innerhalb der neu geplanten Verkehrsflächen (Planstraße). Ggf. erforderliche kleinere Flächen für Trafostandorte und / oder Schallt-/Verteilerkästen werden durch die Stadt Lütjenburg der Schleswig-Holstein Netz AG im öffentlichen Verkehrsraum oder unmittelbar angrenzend zur Verfügung gestellt.

Datenkabel / Telefonie (Deutsche Telekom AG)

Im Zuge der Erschließung der südlichen Bereiche der Kaserne wurden Datenversorgungsleitungen neu hergestellt und an das vorhandene Datenversorgungsnetz in Lütjenburg aufgebunden.

Diese bereits hergestellten Versorgungsleitungen sind durch die Straße „Am Kahlenberg“ bis zur „Hochmode“ in Lütjenburg vorgestreckt. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet beabsichtigt die Deutsche Telekom AG, gemeinschaftlich mit der Stadt Lütjenburg eine Erweiterung dieser Trasse, um die Datenversorgung des Plangebietes zu sichern. Die Wahl der Trassen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Lütjenburg, vorzugsweise in Verkehrsflächen, die zur Sanierung im Rahmen der Freigabe vorhandener Infrastruktur der ehemaligen Kaserne vorgesehen sind, sowie innerhalb der neu geplanten Verkehrsflächen (Planstraße).

Abfallentsorgung

Die innere Erschließung des Plangebietes lässt eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeugen zu. Für die verkehrsberuhigte Verkehrsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes gilt, dass die Abfallbehälter der jeweiligen Grundstücke an der nächsten mit einem Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden müssen. Die Größe der Straßenräume lässt eine entsprechende Bereitstellung zu.

4.7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft örtliche, auf Landesrecht beruhende Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und setzt dabei einen gewissen einzuhaltenden Rahmen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich zum einen an der vorhandenen Bebauung bzw. an dem Bestand, zum anderen wird Bezug auf die örtliche Gestaltungsstruktur genommen. Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung umfassen Aussagen über die Dach- und Fassadengestaltung sowie über Werbeanlagen.

Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachformen in den einzelnen Teilgebieten des urbanen Gebietes, des Gewerbegebietes und des sonstigen Sondergebietes orientieren sich an den Bestand. Demnach sind im urbanen Gebiet Sattel-, Pult- sowie Flachdächer, im Gewerbegebiet Sattel- sowie Flachdächer, im sonstigen Sondergebiet ein Zelt Dach und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck im östlichen Bereich des Plangebietes ein Flachdach zulässig.

Fassadengestaltung

Die Fassaden von Gebäuden mit mehr als 50,00 m Länge sind nach einer Länge von höchstens 25,00 m durch Fassadenvor- oder -rücksprünge von mindestens 1,00 m Länge und 0,5 m Tiefe vertikal zu gliedern. Die Vertikalzäsuren haben durchlaufend in allen Vollgeschossen optisch gleichermaßen wirksam zu sein.

Werbeanlagen

Über der Oberkante der Hauptgebäude sind Werbeschriften und -anlagen nicht zulässig. Aus Gründen möglicher Belästigungen oder Störungen der Nachbarschaft insbesondere in den Nachtstunden sind blinkende, reflektierende oder bildwechselnde Werbeanlagen nicht zulässig. Damit wird auch einer möglichen negativen Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes entgegengewirkt.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist momentan geprägt durch teilweise überwachsenen Verkehrs- bzw. Wegeflächen, Terrassen und Bestandsgebäuden, hohe Zaunanlagen (Umzäunung der ehemaligen Flüchtlingsunterkünfte / Umzäunung des Plangebietes durch Bauzäune), Großgrünstrukturen (Einzelbäume und Feldgehölze) und sporadisch gemähten Grünflächen, sowie langsam verwildernden Zierbeeten.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist der nördliche Bereich des Plangebietes, bis auf die Zufahrt im Süden, nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Aus westlicher Richtung der Siedlung Hochmode ist das Plangebiet nur bedingt wahrnehmbar. Hier verhindern, insbesondere während der Vegetationsperiode, die hohen Bäume einen Einblick. Aus südlicher Richtung sind vor allem die hohen Zäune und die leerstehenden Bestandsgebäude zu sehen. Im Osten des Plangebietes grenzen gegenwärtig Wiesen an. Aus Richtung Norden ist das Plangebiet von einem Feldweg aus bedingt einsehbar. Auch hier verhindern die hochaufgewachsenen Bäume einen direkten Einblick. Es werden erst mit den künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes Sichtbeziehungen mit der Umgebung entstehen. Das Landschaftsbild hat eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft, das Entwicklungspotenzial ist jedoch für das Lütjenburger Stadtgebiet hoch.

Es ist davon auszugehen, dass das bisherige Ortsbild durch die Planung in diesem Bereich der ehemaligen Kaserne neu definiert wird. Die vorhandenen Zweckbauten innerhalb der Plangebietes werden im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes teilweise abgerissen oder saniert.

Aufgrund der Planungskonzeption ist davon auszugehen, dass vor allem im nördlichen Bereich des Plangebietes mehrere Neubauten entstehen. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Gebäudeform und Fassadengestaltung von der vorherigen Bebauung und der umliegenden Bebauung der ehemaligen Kaserne dimensional und gestalterisch. Das Ortsbild wird in diesem Bereich neu geprägt. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit von einem bis zwei Vollgeschossen und der damit verbundenen baulichen Höhe unterscheidet sich die mögliche Neubebauung im Vergleich zu den umliegenden Bestandsgebäuden (hier: ein- und zweigeschossig) nicht.

Die vorhandene Baustruktur der ehemaligen Kaserne wird durch Solitäre geprägt. Dieser Solitärcharakter kann durch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Baugrenzen beibehalten, bzw. neu fortgeführt werden.

5.2 Boden, Grundwasser und Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist durch die Vornutzung als Kaserne (Aufschüttung, Abgrabungen für Gebäude und gärtnerische Gestaltung) bereits anthropogen beeinflusst. Der bisher bebaute Bereich des Plangebietes erfährt eine Wiedernutzbarmachung. In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Somit nimmt der Aspekt des Bodenschutzes bei der Planung eine wesentliche Bedeutung ein. Wesentliche Veränderung der Geländestruktur durch Aufschüttungen und / oder Abgrabungen werden durch die Planung nicht vorbereitet, abgesehen von Einzelbaumaßnahmen und von einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im nordöstlichen Bereich des Plangebietes für die ein örtlich begrenzter Bodenaushub erforderlich wird.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung kann immer der Verdacht auf Verunreinigungen bestehen. Hierzu zählen Bodenverunreinigungen bzw. –belastungen wie auch Schadstoffe an und in Gebäuden. Innerhalb des Plangebietes ist nach gegenwärtigen Kenntnisstand eine altlastenverdächtige Fläche im Bereich des Gewerbegebietes GE 4 bekannt. Im Flächennutzungsplan ist diese mit der Ziffer 5 vermerkt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) mitgeteilt, dass im Rahmen der Nutzungsänderung und Grundstückseigentümeränderung orientierende Untersuchungen anzuraten sind, so auch für die Verdachtsfläche Nummer 5.

Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Laut Stellungnahme des Landeskriminalamtes Schleswig – Holstein vom 12.11.2018 bestehen für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Das Oberflächenwasser wird z.T. über bestehende und zukünftige Leitungssysteme in die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Aufgrund der zulässigen GRZ und der Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser nicht oder nur sehr eingeschränkt gewährleistet werden kann.

5.3 Lokalklima / Luft

Der Standort ist bereits baulich geprägt, so dass es sich hier um klimatische Verhältnisse in einer Siedlungslage handelt. Durch den Grünanteil wird das Mikroklima positiv beeinflusst. Das Plangebiet ist westlich und nördlich sowie östlich von freien und bewachsenen Flächen umringt. Diese Flächen haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima in Bezug auf das Gesamtgebiet. Klimatisch teilt sich das Plangebiet in einen von warmen Mikroklimaten durch den hohen Versiegelungsgrad geprägten Innenbereich und in einen durch Gehölze geprägten Randbereich. Die Großbäume und Feldgehölze am Rand sorgen durch ihre großen Kronendurchmesser für Schattenwurf und damit einhergehend für ein moderat kühles, geschütztes Lokalklima. Das Gebiet weist letztendlich ein breites Spektrum lokalklimatischer Ausprägungen auf. Die Planung beinhaltet neben den 3 Straßenbäumen eine Baumreihe mit insgesamt 32 neu anzupflanzenden Bäumen am südlichen Gebietsrand des urbanen Gebietes aus. Die anzupflanzenden Bäume nehmen Einfluss auf das Mikroklima. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

5.4 Mensch und Gesundheit

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung in Zusammenhang mit den in der „Schalltechnische Untersuchung“ von dem Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH“ aufgestellten und einzuhaltenden Emissionskontingentierung LEK in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 keine erheblichen Emissionen erzeugt werden.

Durch die Aufwertung der Strukturen und die künftige öffentliche Begehbarkeit wird generell der Aufenthaltswert im Plangebiet und in Bezug auf die Erreichbarkeit angrenzender Gebiete verbessert.

5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Archäologische Landesamt Schleswig – Holstein teilte in seiner Stellungnahme vom 15.11.2018 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können und daher keine Bedenken bestehen.

Der überplante Bereich befindet sich allerdings teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Das archäologische Interessensgebiet (hier: blaue Kennzeichnung) befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme / Stadt Lütjenburg (Stand: November 2018)

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

5.6 Artenschutz

Der Begründung liegt ein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG des Büros „ALSE – Planungsgesellschaft, Landschaftsarchitekt BBN Dr. F. Liedl, Selent“ bei (Stand: 14.12.2018).

Im Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Ehemalige Schill - Kaserne“ eine floristisch-faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß den rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Bei Gehölzentnahmen sowie beim Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvögel gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind, bei der Entnahme der dichten Feldgehölze, in Bezug auf Brutvögel durchzuführen.

Weitere Ersatzmaßnahmen sowie Sperrfristen ergeben sich aus den vertiefenden Untersuchungen für entfallende Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse vor Gebäudeabbruch. Die Erfassung und Bewertung der Fledermauspopulationen wird rechtzeitig vor einem Abbruch der Gebäude durchgeführt. Der Bebauungsplan gibt noch nicht konkret vor, welche Gebäude bspw. dem Abbruch Preis gegen werden, auch wenn einzelne Gebäudestandorte - insbesondere im nördlichen MU-Gebiet - bereits durch die Straßenplanung überplant sind. Eine qualifizierte Quantifizierung von CEF-Maßnahmen und deren Vollzug sind insofern im Rahmen bzw. direkt vor Abbruch der Gebäude zu vollziehen. Im Umweltbericht werden die möglichen, adäquaten Maßnahmen benannt, die zur Anwendung kommen können. Ungeachtet gelten die „Schutzzeiten“ i. S. des Artenschutzes.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahme sind in der Planzeichnung unter Hinweise aufgeführt:

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes gilt folgendes:

Eingriffsfrist

Bei Gehölzentnahmen sowie beim Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.

Vollzugsmaßnahmen

Verluste von Brutplätzen besonders geschützter Vogelarten sind durch die Entnahme von dichten Gehölzbeständen zu erwarten. Ein Ausgleich ist durch die Neuanlage von Gehölzen im Verhältnis 1:1 zu leisten. Durch eine vor dem geplanten Abbruchtermin angesetzte Fledermausuntersuchung in den betreffenden Bauwerken ist gesichert zu überprüfen, ob hier Quartiere betroffen sein könnten. Im Winterzeitraum gilt dies insbesondere für frostfreie Gebäudeanteile wie Kellerräume oder Dachböden. Zudem sind rechtzeitig geeignete Ersatzquartiere einzurichten, angedacht sind etwa ein in den Boden eingegrabenes Stollenelement oder aufgeständerte Quartiere, sogenannte Fledermausraketen. Diese werden vorgezogen zu Abbrucharbeiten als sogenannte CEF-Maßnahmen durchgeführten Quartiererrichtungen müssen entsprechend fachlich konzipiert und in weiteren Details entschieden werden.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme ist zu dokumentieren (hier: Dokumentation der Ausführung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme).

5.7 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff

Zuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich kann nicht umfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert werden. Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

- a) Anpflanzung von 96 standortgerechten Bäumen und Neuanlage von 44 m Knick auf dem Flurstück 14/1, Flur 8 in der Gemarkung Lütjenburg.

Bei der Durchführung sind die unterschiedlichen Leitungsverläufe und der geplante Fußweg zu berücksichtigen. Die Leitungstrassen dürfen nicht durch Gehölze überpflanzt werden.

- b) Der ermittelte Ausgleichsbedarf für den Flächenverbrauch wird außerhalb des Plangebietes erfolgen. Der Kompensationsbedarf von 5.133 Flächenäquivalenten (= 5.133 Ökopunkten) wird von dem Ökokonto der Stadt Lütjenburg auf dem Flurstück 19/6, Flur 2, Gemarkung Friedrichshof in der Gemeinde Panker / Ortsteil Darry, abgebucht.

Dieses Ökokonto wies am 5.12.2014 einen Kontostand bzw. ein Guthaben noch nicht abgebuchter Fläche von 5.133 Ökopunkten auf. Unter Berücksichtigung der seit der Einrichtung des Gesamtökokontos am 9.1.2013 über zunächst 8.405 m² bei 5.305 Ökopunkten wird bei der bis heute über rund 6 Jahren erfolgten naturbelassenen Entwicklung eine Verzinsung zugrunde gelegt. Somit wird dem jetzt im B-Plan Nr. 66 ermittelten flächenhaften Ausgleich der noch insgesamt im Ökokonto verfügbare Ausgleichsumfang zugeordnet.

- c) Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 2,2 ha flächige Gehölzpflanzung wird durch den Erwerb von 22.000 Ökopunkten der Güterverwaltung Panker / Hessische Hausstiftung im Ökokonto "Fuhlwisch" auf den folgenden Flurstücken gedeckt und durch einen Gestattungsvertrag gesichert:

- Flurstück 219/181, Flur 2 in der Gemarkung Matzwitz
- Flurstück 438/296, Flur 2 in der Gemarkung Gadendorf

6 Flächenbilanz

• Gesamtfläche Plangebiet	rd.	104.776 qm
davon		
• <u>Urbanes Gebiet</u>	rd.	41.405 qm
▪ MU 1	rd.	9.540 qm
▪ MU 2	rd.	7.315 qm
▪ MU 3	rd.	2.885 qm
▪ MU 4	rd.	6.383 qm
▪ MU 5	rd.	15.282 qm
• <u>Gewerbegebiet</u>	rd.	31.291 qm
▪ GE 1	rd.	9.455 qm
▪ GE 2	rd.	7.025 qm
▪ GE 3	rd.	11.808 qm
▪ GE 4	rd.	3.003 qm
• <u>Sonstiges Sondergebiet</u>	rd.	648 qm
• Öffentliche Grünfläche	rd.	9.958 qm
• Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd.	10.120 qm
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	rd.	8.538 qm
• Fläche für die Wasserbeseitigung (hier: Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser)	rd.	2.816 qm

Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 66

„Ehemalige Schill-Kaserne – östlich des Siedlungsgebietes Hochmode, südlich des Gewerbegebietes Bunnendorp, westlich der ehemaligen Sportplatzanlage und nördlich der Ferdinand-von-Schill-Straße“

Stadt Lütjenburg,

Kreis Plön



Auftraggeber

Architektur + Stadtplanung Beims

Bearbeiter:

Dr.-Ing. F. Liedl

M.Sc. Kristina Schulze-Böttcher

M.Sc. Nanette Kober

Geschäftsführer

Dr.-Ing. Florian Liedl

Landschaftsarchitekt BBN

Dorfplatz 3

24238 Selent

Tel.: 0 43 84 / 59 74 – 12

Fax: 0 43 84 / 59 74 - 17

Aufgestellt: 12.12.2017

Stand: 07.01.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Anlass und Zielsetzung	5
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des B-Plans	5
1.3 Lage im Raum	6
1.4 Beschreibung der Darstellungen und Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	7
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	8
2.1 Fachgesetze und Vorgaben	8
2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben.....	8
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	10
3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter.....	10
3.1.1 Schutzgut Boden und Relief.....	11
3.1.2 Schutzgut Fläche.....	11
3.1.3 Schutzgut Wasser	11
3.1.4 Schutzgut Klima.....	12
3.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz.....	12
3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	14
3.1.7 Schutzgut Mensch	14
3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
3.2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	15
3.2.1 Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung).....	15
3.2.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle.....	15
3.2.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	15
3.2.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	15
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
4.1 Prognose bei Durchführung der Planung	16
4.1.1 Schutzgut Boden und Relief.....	16
4.1.2 Schutzgut Fläche.....	16
4.1.3 Schutzgut Wasser	16
4.1.4 Schutzgut Klima.....	16
4.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz.....	16
4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	16
4.1.7 Schutzgut Mensch	16
4.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	16

4.1.9 Wechselwirkungen	16
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	17
5.1 Schutzgut Boden und Relief.....	17
5.2 Schutzgut Fläche.....	17
5.3 Schutzgut Wasser	17
5.4 Schutzgut Klima.....	17
5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz.....	17
5.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	17
5.7 Schutzgut Mensch	18
5.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	18
5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan.....	18
6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes	18
6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes	18
7. Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B-Plan	18
8. Zusätzliche Aspekte	18
8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	18
8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	19
8.3 Hinweise auf weitergehende Emissionen.....	19
8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes	19
9. Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring)	19
9.1 Schutzgut Boden und Relief.....	19
9.2 Schutzgut Fläche.....	19
9.3 Schutzgut Wasser	19
9.4 Schutzgut Klima.....	19
9.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz.....	20
9.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	20
9.7 Schutzgut Mensch	20
9.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
11. Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.....	20
12. Begründung der Abweichung zum Landschaftsplan	20

13. Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff–Ausgleich.....	21
13.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten	21
13.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs	21
13.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich.....	23
13.4 Bereitstellung des Ausgleichs.....	25
14. Hinweise zur weiteren Umsetzung	25
15. Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen	26
16. Festsetzungsvorschläge	27

Anlagen

Karten/Pläne: Bestandskarte im M 1 : 1.000

1. Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentrale Quelle alle wesentlichen, umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d.h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des B-Plans

Im ca. 10,4 ha großem Plangebiet sollen ein *Urbanes Gebiet*, ein *Gewerbegebiet* sowie ein *Sondergebiet* (Gebiet für Freizeit- und Kultureinrichtungen) entstehen (Abbildung 1). Das *Urbane Gebiet* im Norden des Plangebietes soll durch eine Baumreihe gegenüber dem Gewerbegebiet im Süden gegliedert werden. Zwischen dem angrenzenden Baugebiet *Hochmode* im Westen und dem Plangebiet soll eine Grünverbindung entstehen.



Abbildung 1: B-Plan Nr. 66 der Stadt Lütjenburg (Stand Oktober 2018) (Geltungsbereich = fette, schwarze, gestrichelte Linie; MU = Urbanes Gebiet, GE = Gewerbegebiet; SO = Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für Freizeit und Kultureinrichtungen; weitere Erläuterungen im Original).

1.3 Lage im Raum

Das zu überplanende Gebiet im Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Lütjenburg liegt westlich der Schönberger Straße und nördlich der Kieler Straße in geringer Distanz zum Stadtkern (Abbildung 2). Der Geltungsbereich umfasst das nordöstliche Teilgebiet der ehemaligen Schill - Kaserne.

In direkter Umgebung des Plangebietes grenzt westlich die Siedlung *Hochmode* an sowie südlich dieser die *Verkehrsbetriebe Kreis Plön*. Im Südwesten reicht der Geltungsbereich bis an die *Kieler Straße* heran und verläuft dann westlich der Straße *Am Kahlenberg* bis zur nördlichen Häusergrenze der *Ferdinand-von-Schill-Straße*. In Letzteren sind diverse Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Osten grenzt das Plangebiet an Wiesen, die gerne für Hundeauslauf genutzt werden. Ein ehemaliger Sportplatz, heute Bolzplatz / Veranstaltungsgelände, befindet sich an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Im Norden verläuft ein Feldweg, welcher an das Gelände der *Feuerwehr der Stadt Lütjenburg* grenzt.

Das Plangebiet selbst enthält diverse Bestandsgebäude. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich acht Hauskomplexe, die für die Kaserne als Unterkünfte genutzt wurden. Im Zuge einer zeitweiligen Umnutzung zu einer Flüchtlingsunterkunft wurden diese

hoch eingezäunt. Weitere Gebäude im Süden des Plangebietes dienten u.a. zu Verwaltungszwecken (zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als Polizeistation) und als Sanitätsstation. Das ehemalige „Schießkino“, ein runder Bau ohne Fenster, ist im Osten des Plangebietes zu finden. Neben vielen kleineren Stellplatzflächen nahe der Unterkünfte, befindet sich ein großer PKW-Stellplatz an der südlichen Plangebietsgrenze. Das Plangebiet weist insgesamt einen sehr hohen Grad an Versiegelung auf, wird aber durch Gehölze des Biotoptyps *Feldgehölz* und einzelne Bäume eingerahmt. Nördlich des Parkplatzes ist ein weiteres Feldgehölz zu finden.

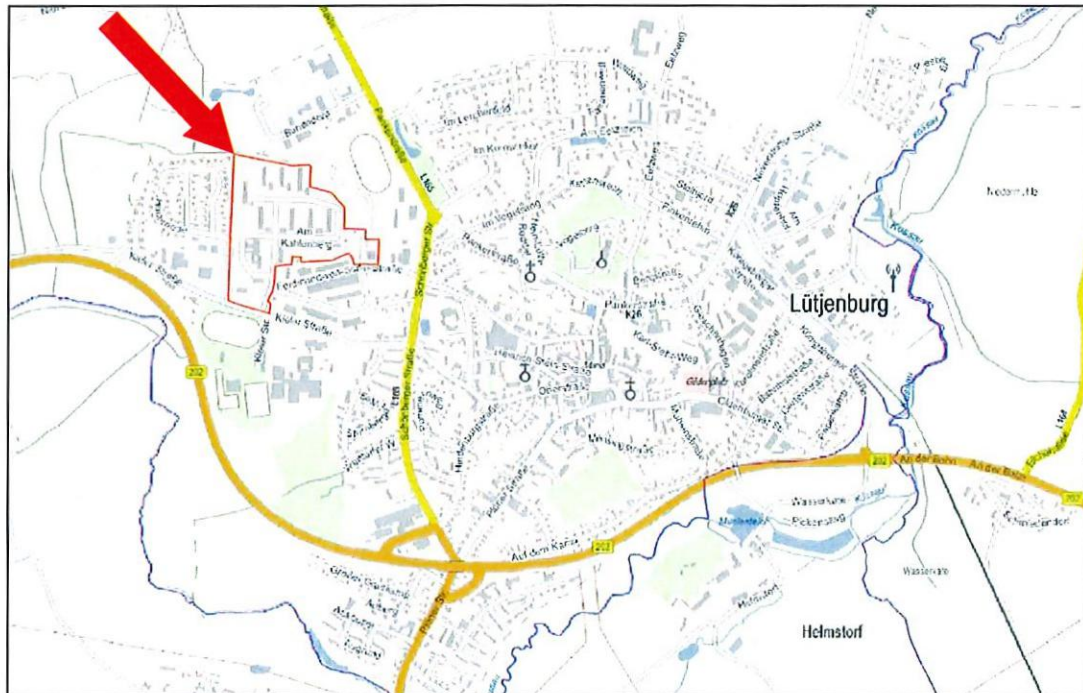


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG).

1.4 Beschreibung der Darstellungen und Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Es zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen ab:

- Gebäudeabbruch und Neubau von Gebäuden für die Wohn- und Gewerbenutzung
- Flächenversiegelungen für Gebäude, Verkehrsflächen und Stellplätze
- Entfernen von Großgrünstrukturen wie Feldgehölzen und Einzelbäumen
- Anlage von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Eingriff in geschützte Biotope (Steilhang und Knick) an der Westgrenze

2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB beachtlich, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 und dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz wurden über einen biologischen Fachbeitrag zum Artenschutz (Alse GmbH, 2018) geprüft. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1a Wasserhaushaltsgesetz und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz zu beachten.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesentwicklungsplan (2010)

1. Das Plangebiet gehört zum *Unterzentrum* der Stadt Lütjenburg (Ziffer 2.2.3).
2. Das Plangebiet liegt innerhalb der *landesweiten Biotopverbundachse* (Ziffer 5.2.2).
3. Das Plangebiet liegt teilweise im *Vorbehaltstraum für Natur und Landschaft* (Ziffer 5.2.2).

Regionalplan Planungsraum III (2000)

1. Das Plangebiet liegt in einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz* (Ziffer 5.3).
2. Das Plangebiet befindet sich in einem *baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes* (Ziffer 6.1).
3. Nördlich / nordwestlich grenzt das Plangebietes an ein *Vorranggebiet für den Naturschutz* (Ziffer 5.2).

Landschaftsprogramm (1999)

1. Das Plangebiet liegt in einem *Wasserschongebiet* (Ziffer 4.2; Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung).
2. Das Plangebiet grenzt nördlich an ein *Geotop* (Ziffer 4.2 Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung).

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2000)

1. Das Gebiet liegt in einem *Wasserschongebiet* (Ziffer 4.2.8).

Biotopverbundplanung (LLUR 2017)

Ein Schwerpunktbereich des regionalen Biotopverbundsystems grenzt nordwestlich an das Plangebiet und ein weiterer befindet sich ca. 2000 m östlich. Eine Nebenverbundsachse des regionalen Biotopverbundsystems liegt in einer Entfernung von 1000m südlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst liegt jedoch nicht im regionalen Biotopverbundsystem.

Naturräumliche Gliederung (Umwelt Plan 2016, MELUR 2017)

Lage innerhalb der Einheit 702a *Ostholsteinisches Hügel- und Seenland (NW)*, Untereinheit 70203 *Probstei und Selenter See-Gebiet*.

Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten i.S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet).

Flächennutzungsplan der Stadt (2016)

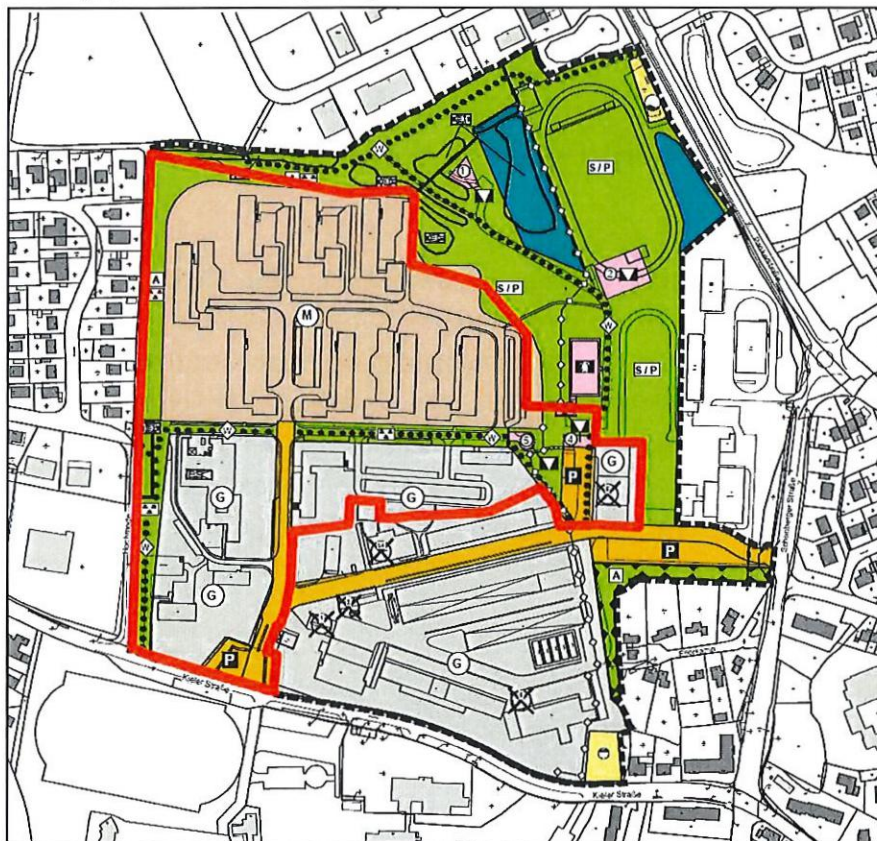


Abbildung 3: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lütjenburg mit Lage des Plangebietes (Geltungsbereich = rote Umrandung, A = Abgrenzungs- und Abschirmungsgrünfläche, M = gemischte Baufläche, W = überörtliche Wege und örtliche Hauptwege, 1 = Aussichts- und Kletterturm / -plattform, Wetterschutzhütte, S / P = Spiel- und Freizeitflächen / Parkanlagen, G = Gewerbliche Bauflächen, P = Ruhender Verkehr, 5 = Kultur- und Freizeiteinrichtungen).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lütjenburg weist – mit der 25. Änderung vom November 2016 – im Norden des Plangebietes ein *Mischgebiet* aus. Nach §6 (1) BauNVO dienen *Mischgebiete* dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen

nicht wesentlich stören. Im Süden sind reine *Gewerbliche Bauflächen* nach (§1 (1) 3 BauN-VO ausgewiesen. Diese sind durch *Grünflächen* nach §5 (2) 5 BauGB voneinander getrennt. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten durch *Grünflächen* eingerahmt. Des Weiteren sind im Osten eine *Kulturellen und freizeitbezogenen Zwecken dienende bauliche Einrichtung* nach § 2 (3) 2 Bau NVO, eine *öffentliche Parkfläche* (§ 5 (2) 3 BauGB) sowie eine weitere, aber deutlich kleinere *Gewerbliche Baufläche* ausgewiesen. Auf dem Standort dieser *Gewerblichen Baufläche* ist zudem eine *Alllastenverdachtsfläche* mit der Nr. 5 vermerkt. Außerdem durchziehen *öffentliche Straßenverkehrsflächen* (§ 5 (2) 3 BauGB) das gesamte Plangebiet.

Landschaftsplan der Stadt (1992)

Der Landschaftsplan weist den damaligen Zustand als Kasernengelände aus, sodass die aktuelle Planung hier zwangsläufig von der Darstellung im Landschaftsplan abweicht. Gemäß §9(5) BNatSchG wird die Abweichung im Kapitel 12 begründet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Überblick

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 66 im ehemaligen Kasernengebiet ist geprägt von alten Bestandsgebäuden. Die Mehrzahl der Gebäude steht derzeit leer. Seit Beendigung des Kasernenbetriebs wurden die südlichen Gebäude, mit Ausnahme der Polizeistation, nicht mehr genutzt, die nördlich liegenden, ehemaligen Unterkünfte dienten zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkunft. Die umgebenden Grünflächen sind überwiegend wenig artenreiche Rasenflächen sowie einzelne Zierbeetreliekt mit Bodendeckern. Auch die versiegelten Flächen sind bereits in Anteilen überwachsen. Im Randbereich finden sich Großbäume sowie Gehölze des Biotoptyps *Feldgehölz*.

Funktionszusammenhänge

Hinsichtlich einer Biotopverbundfunktion kommt dem Plangebiet selbst keine Bedeutung zu. Wenngleich ein Schwerpunktbereich des regionalen Biotopverbundsystems nordwestlich an das Plangebiet angrenzt (vgl. 2.2). Bedeutsam ist allerdings die Funktion der innerörtlichen Ein- und Durchgrünung und die momentane, weitgehende Nicht-Nutzung des Areals. Hierdurch stellt das Areal selbst eine beruhigte Zone dar in der Flora und Fauna nur geringen Störungen unterzogen sind.

Besiedlung

Westlich des Geltungsbereiches grenzt das Plangebiet an das Baugebiet *Hochmode* an.

3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter orientiert sich an folgendem zweistufigen Schema. Sie folgt der Terminologie des gemeinsamen Runderlasses „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (in der Fassung vom 1.1.2014) mit der Anlage „*Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*“:

1. *Besondere Bedeutung* für Natur und Umwelt / Bereiche *hoher* ökologischer Wertigkeit
2. *Allgemeine Bedeutung* für Natur und Umwelt / Bereiche *mittlerer* bis *geringer* ökologischer Wertigkeit

3.1.1 Schutzgut Boden und Relief

Geologie und Boden im Plangebiet sind durch glazigene Ablagerungen („Till“ der Grundmoränen und Endmoränen) der Weichsel-Eiszeit geprägt. Die durch diese Prozesse geformte, Landschaft besteht überwiegend aus Geschiebelehm, der häufig über dem Geschiebemergel gelagert ist. Bodentypologisch besteht der Boden aus einer *Pseudogley-Parabraunerde* (LLUR 2017). Im Zuge der Bebauung des Kasernenareals sind in jüngerer Vergangenheit das Relief und die Böden des Plangebietes durch Bauwerke, damit verbundene Aufschüttungen und Abgrabungen überformt worden.

Das **Relief** des Geltungsbereichs weist Geländehöhen zwischen 53 – 63 m ü.NHN auf. Der Zentralbereich des Plangebietes – welcher bereits bebaut ist – liegt auf Geländehöhe zwischen 57 und 59 m ü.NHN hoch und steigt nach Westen und Norden an. An der Westseite des Plangebietes befindet sich eine ausgeprägte Hangböschung, die dem geschützten Biotoptyp *Artenreicher Steilhang im Binnenland* angehört. Nach Osten und Süden nimmt die Geländehöhe sukzessive ab.

Bewertung

Zusammenfassend charakterisiert, sind die Böden und das Relief des Plangebietes durch Aufschüttungen und Abgrabungen anthropogen überformt und haben hier eine *allgemeine Bedeutung* für den Naturschutz.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Im Plangebiet sind bereits erhebliche Anteile durch die bestehende Bebauung beansprucht und denaturiert.

Bewertung

Die Fläche im Plangebiet ist zu ca. 30 % versiegelt und beansprucht und ist somit von *allgemeiner Bedeutung* für den Naturschutz.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet bestehen erhebliche Flächenanteile mit Versiegelungen durch Bauten, Verkehrsflächen und Zuwegungen, die ein hohes Aufkommen an zu bewältigendem Regenwasser erzeugen. Zusätzlich läuft Wasser vom nördlichen / nordwestlichen Hang, dem Gefälle nach, in das Areal. Die Oberflächenentwässerung muss durch die Regenwasserkanalisation gewährleistet sein. Aufgrund des vorherrschenden Geschiebemergels ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in den Boden nur bedingt gegeben.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet der Ebene 1

(Name: WGG Lütjenburg). Hier wird durch die Wasserwerke der erste Förderhorizont genutzt.

Im Plangebiet und der Umgebung bestehen keine Oberflächengewässer.

Bewertung

Es besteht eine *besondere Bedeutung* hinsichtlich des Schutzgutes Wasser, da die Versickerungsfähigkeit des Plangebietes als nicht ausreichend bewertet wird. Die Oberflächenentwässerung muss planerisch sorgfältig berücksichtigt werden.

3.1.4 Schutzgut Klima

Klimatisch teilt sich das Plangebiet in einen warmen, von Mikroklimaten geprägten Innenbereich und in einen durch Gehölze beeinflussten Randbereich.

Der Innenbereich weist sonnige, geschützte und versiegelte Anteile und trockene Wiesen und Rasenflächen auf. Insgesamt ist das Lokalklima hier warm und trocken.

Die Großbäume und Feldgehölze am Plangebietsrand sorgen durch ihre großen Kronendurchmesser für Schattenwurf und damit einhergehend für ein moderat kühles, geschütztes Lokalklima.

Bewertung

Das Gebiet weist ein breites Spektrum lokalklimatischer Ausprägungen auf. Es liegt hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität überwiegend günstig und hat eine *allgemeine Bedeutung* für den Naturschutz.

3.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope einschließlich Artenschutz

Das Plangebiet weist einen relativ geringen Strukturreichtum auf und wird überwiegend durch die befestigten Flächen und Grünstrukturen geprägt. Allerdings bietet das Gelände, durch den relativ langen Zeitraum der Stilllegung, zahlreichen Tierarten, die die Gegenwart des Menschen meiden, einen ungestörten Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten.

Für die Planung wurden die Biotopabgrenzungen sowie die Biotoptypenbezeichnungen nach aktuellem Biotopschlüssel, einschließlich des wesentlichen Gehölzbestandes, festgestellt (vgl. Bestandskarte). Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope bestehen im Plangebiet in Form von einem *Artenreichen Steilhang im Binnenland* (XHs) am Westrand. Der West und Nordwestrand des Plangebietes wird von einem Knick (HWy/hu) gesäumt. Orts- oder landschaftsbildprägende Einzelbäume wurden nicht explizit aufgenommen, da alle im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume das ansonsten strukturarme Gelände besonders prägen.

3.1.5.1 Biotoptypen / Flora

Die das Plangebiet strukturierenden Biotoptypen gliedern sich in *strukturarme Rasenflächen* (SGr), Großgrünstrukturen (*Gehölzgruppen, Feldgehölze* (HGy), *Gebüsche* (HBx) und *Einzelbäume* (HEy)), *Zierbeet/ Ziergehölze* (SGs) sowie in *Ruderales Staudenfluren* (*frischer Standorte* (RHm) und *Sonstige Ruderaflächen* (RHy).

Die struktur- und artenarmen, gemähten Rasenflächen (SGr) mit einzelnen Vorkommen von Fingerkraut, Weißklee, Gänsediestel, Kleinem Klee, Hahnenfuß, Spitzwegerich, Löwenzahn und Knäulgras kommen dominant im gesamten Plangebiet vor. Am Plangebietsrand sowie nördlich des großen Parkplatzes befinden sich artenreiche Feldgehölze und Gehölzgruppen.

Diese bestehen ausschließlich aus Laubbäumen wie beispielsweise Erle, Pappel, Rot-Buche, Birke oder Feldahorn und bieten zahlreichen Vogelarten ein geeignetes Habitat. Insbesondere das nördliche *Feldgehölz* ähnelt seinem Charakter nach teilweise einem kleinen Wäldchen. Einzelbäume sind im gesamten Plangebiet verteilt und mehrheitlich Laubbäume (Stammdurchmesser < 60 cm). Einzige Ausnahme bilden zwei Rot-Buchen, mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m, an der östlichen Einfahrt zum großen Parkplatz. Nadelgehölze kommen in Form von Kiefern am Ostrand sowie im Südwesten des Plangebietes vor. Wenige *Gebüsche* (HBx), *Zierbeete* und *Ziergehölze* (SGs) erstrecken sich im direkten Umfeld der Bestandsgebäude und bestehen überwiegend aus Cotoneaster und anderen Bodendeckern. Auch die versiegelten Flächen werden teilweise durch Gräser und Kräuter überwachsen, in den Pflasterritzen wachsen Pioniergehölze auf. Vielfach mischen sich so auswuchernde Bodendecker und Ziergehölze mit Gehölzsukzession. An der Südgrenze des Plangebietes erstreckt sich eine *Ruderale Staudenflur frischer Standorte* (RHm) mit u.a. Flatterbinsen. Eine *Sonstige Ruderalfläche* (RH_y) befindet sich westlich des großen Parkplatzes. Ein geschütztes Biotop in Form eines *Artenreichen Steilhangs im Binnenland* (XHs) befindet sich im Westen des Plangebietes. Zudem ist der oberhalb des Hangs zwischen ehemaligem Kasernenzaun und außerhalb gelegenen Weg verlaufende Gehölzstreifen als gesetzlich geschützter Knick eingestuft worden.

Bewertung

Insgesamt sind die Biotope im Plangebiet von *allgemeiner Bedeutung*. Einzig der geschützte Steilhang, der oberhalb dazu verlaufende Knick und die Feldgehölze sind durch ihre Artenvielfalt, Größe und ihre Habitatfunktion als *mittelwertig* zu bewerten und somit von *besonderer Bedeutung* für den Naturhaushalt.

3.1.5.2 Fauna

Parallel wurde von der ALSE GmbH ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, aus dem sich folgenden Erläuterungen ableiten.

3.1.5.2.1 Streng geschützte Tierarten

Im Plangebiet konnten 2015 sechs Fledermausarten nachgewiesen werden. Alle Fledermausarten sind streng geschützt. Nutzungen der Bestandsgebäude sowie Großbäume im Kasernengebiet sind anzunehmen und müssen vor Abbruch der Gebäude näher untersucht werden.

Auch können im Plangebiet streng geschützte Brutvogelarten nicht ausgeschlossen werden, die den Gehölz- und Gebäudebesiedlern angehören.

Ein Vorkommen der Haselmaus konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

3.1.5.2.2 Besonders geschützte Tierarten

Insgesamt können 51 Vogelarten nicht ausgeschlossen werden; alle europäischen Brutvögel sind besonders geschützt. Trotz geeigneter Habitatbedingungen konnte ein Vorkommen von Reptilien nicht nachgewiesen werden. Geeignete Laichgewässer für Amphibien sind nicht vorhanden. Ein sporadisches Vorkommen euryöker Arten kann dennoch nicht ausgeschlos-

sen werden.

Bewertung

Vor Gebäudeabbrüchen sind in jedem Fall weitere Kontrollen hinsichtlich der Fledermäuse nötig, um aus deren Ergebnissen für den Erhalt von Quartieren und Jungtieren mögliche Abbrisszeiträume und Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Bei Gehölzentnahmen ist die Sperrfrist zum Brutvogelschutz (1. März bis 1. Oktober) gemäß §39 Abs. 5(2) BNatschG zu beachten. Nähere Vorgaben zum Schutz der Tierarten ergeben sich im weiteren Verfahren aus dem Artenschutzbericht.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist gegenwärtig von stark durch die großen Bestandsgebäude, die teilweise überwachsenen Verkehrsflächen, die hohen Zäune (Umzäunung der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft sowie Umzäunung des Plangebietes durch Bauzäune) und die Großgrünstrukturen (Einzelbäume und Feldgehölze) geprägt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Plangebiet, bis auf die Zufahrt im Süden, nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Aus westlicher Richtung der Siedlung *Hochmode* ist das Plangebiet nur bedingt wahrnehmbar. Hier verhindern, insbesondere während der Vegetationsperiode, die hohen Bäume einen Einblick. Aus südlicher Richtung sind vor allem die hohen Zäune und die Bestandsgebäude zu sehen, die einen verlassenen Eindruck vermitteln. Im Osten des Plangebietes grenzen gegenwärtig Wiesen an, die häufig von Hundeausführenden genutzt werden. Aus Richtung Norden ist das Plangebiet von einem Feldweg aus bedingt einsehbar. Auch hier verhindern die hochaufgewachsenen Bäume einen direkten Einblick. Durch das Zweigwerk sind, je nach Jahreszeit, insbesondere die Bestandsgebäude wahrnehmbar.

Bewertung

Das Landschaftsbild hat eine *allgemeine Bedeutung* für Natur und Landschaft, das Entwicklungspotenzial ist jedoch für das Lütjenburger Stadtgebiet hoch.

3.1.7 Schutzgut Mensch

Derzeit ist das Plangebiet weitgehend gesperrt für die Öffentlichkeit, die leerstehenden Gebäude werden nicht genutzt. Gewisse gewerbliche Emissionen ergeben sich aus den bereits aufgenommenen Gewerbebetrieben entlang der *Ferdinand-von-Schill-Straße*.

Bewertung

In seiner derzeitigen Nutzung hat das Plangebiet eine *allgemeine Bedeutung* für das Schutzgut Mensch.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinsichtlich möglicher archäologischer Fundstätten oder Denkmäler liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines archäologischen Interessensgebiets.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Plangebiet bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und

Mensch, als auch zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch.

3.2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben

3.2.1 Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)

Da der B-Plan Nr. 66 keine neuen Flächen erschließt, sondern bestehende Gebäude ersetzt und deren Flächen wieder nutzbar macht, sind kaum zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima zu erwarten. Die Böden sowie das Relief des Plangebietes sind durch Aufschüttung, Abgrabungen für Gebäude und gärtnerische Gestaltungen überwiegend bereits erheblich anthropogen überformt.

Durch entsprechende bauliche Vorgaben des B-Plans kann eine unerwünschte bauliche Entwicklung, Erweiterung, Veränderung und Ausformung gesteuert werden, wodurch aus der künftigen Flächennutzung Landschaftsbild und menschliche Aufenthaltsqualität profitieren.

Durch Bauaktivitäten, Umbauten oder Gehölzentnahmen können auf dem Gelände vorkommende Tierarten betroffen sein, weshalb entsprechende Eingriffsfristen zu beachten und Ausgleichsmaßnahmen zu leisten sind. Eine geplante Wegeverbindung im Westen verläuft durch einen gesetzlich geschützten Steilhang. Mögliche Betroffenheiten von Einzelbäumen und Gehölzbeständen ergeben sich aus der weiteren Planung.

3.2.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Zu Art und Menge der Abfälle, die aufgrund des Bauvorhabens anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende und fachgerechte Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende Regelungen und Einweisung für die Bauleitung sichergestellt.

Im Umfeld der zu erhaltenden Bäume gilt für Bauarbeiten die Einhaltung der DIN 18920, welche den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen vorsieht.

3.2.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Derzeit sind keine besonderen Verfahren bekannt; auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auf dem Gelände geplante Beleuchtungsanlagen sind gezielt auf die Fläche auszurichten, sodass sie nicht weiter in die Umgebung abstrahlen.

3.2.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung begünstigt kein besonders unfallträchtiges Vorhaben, ebenso wenig bestehen im Umfeld besonders gefahrenträchtige Nutzungen, von denen eine Gefahr für den, bzw. aus dem Geltungsbereich ausgeht.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In der Prognose der Umweltauswirkungen wird zwischen einer Zukunft mit einer Realisierung und einer Zukunft ohne Realisierung des Vorhabens unterschieden.

4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

4.1.1 Schutzgut Boden und Relief

Boden und Relief im Plangebiet sind bereits überformt und bebaut. Im Zuge des B-Plans kommt es zu keinen neuartigen Bodenversiegelungen oder Beeinträchtigungen.

4.1.2 Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan Nr. 66 beinhaltet ein Flächenrecycling durch die Nachnutzung eines bereits bebauten Standortes. Anteilig wird es zu neuen Flächenversiegelungen kommen.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Der Grad der Flächenversiegelung im Plangebiet erhöht sich, sodass zwei neue Flächen zum Regenwasserrückhalt zur Verfügung gestellt werden. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.

4.1.4 Schutzgut Klima

Da die Entnahme wesentlicher Gehölzanteile vorgesehen ist, werden sich lokalklimatisch trockene, warme Bereiche im Plangebiet ausdehnen.

4.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotop einschließlich Artenschutz

Die Beseitigung der Altgebäude stellt für einige Tierarten wie gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse eine Einschränkung dar. Durch Einhaltung der Schutzfristen innerhalb der Frühjahrs und Sommermonate (01.03. - 01.10.) können Konflikte mit Brutvogelvorkommen vermieden werden. Auch sind nähere Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen vor Abbruch der Gebäude sowie Fällung von Großbäumen nötig.

Der Knickdurchbruch sowie der Eingriff in den gesetzlich geschützten Steilhang für den geplanten Geh-/Radweg zur Hochmode ist mittlerweile durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön genehmigt worden. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch eine neue Bebauung anstelle der leer stehenden Gebäude kann das Landschafts- und Ortsbild aufgewertet werden und ein attraktiver neuer Stadtteil entsteht.

4.1.7 Schutzgut Mensch

Durch die Aufwertung der Strukturen und die ermöglichte öffentliche Begehbarkeit wird generell der Aufenthaltswert verbessert. Des Weiteren entstehen neuer Wohnraum und Arbeitsplätze durch sich ansiedelnde Gewerbebetriebe.

4.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

keine besonderen Auswirkungen

4.1.9 Wechselwirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zum Schutzgut Mensch bestehen vielfältige Wechselbeziehungen.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits beschriebenen Auswirkungen durch den hohen Versiegelungsgrad auf die unterschiedlichen Schutzgüter dauern unverändert an. Die Gebäude würden zunehmend verfallen, das Gelände weiter verwildern. Die auf den Rasenflächen einsetzende Sukzession würde zu einer Verbuschung führen. Vorhandene Tierarten würden sich vermehren und ausbreiten. Weitere Arten, die die Gegenwart des Menschen meiden, würden die Fläche als ungestörtes Revier erkennen und zuwandern.

Im Ergebnis stünde jedoch kaum eine reine Naturidylle: Das Gelände würde vermutlich einen Ruinencharakter vermitteln, was für das Ortsbild abträglich wäre. Denkbar sind auch Eingriffe durch Vandalismus und illegale Müllentsorgung bis zu unüberschaubaren illegalen Bewohnern, woraus das Gelände unansehnlich und dauerhaft zu einem Sicherheitsrisiko werden könnte.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.1 Schutzgut Boden und Relief

Stellenweise Entsiegelung, Nachnutzung bereits versiegelter Flächen, keine neuartigen Reliefüberformungen des bereits anthropogen überprägten Boden/Reliefs

5.2 Schutzgut Fläche

Flächenrecycling und Nachnutzung vorhandener Strukturen

5.3 Schutzgut Wasser

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

5.4 Schutzgut Klima

Es sind energetische Verbesserungen bei den Neubauten zu erwarten.

5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotop einschließlich Artenschutz

Generell sind die gebäudebesiedelnden Tierarten (Vögel und Fledermäuse) durch die Umsetzung des B-Plans betroffen. Durch den Abbruch der Gebäude entfallen potentielle Fledermausquartiere sowie Brutstätten von gebäudebesiedelnden Vögeln. Die genauen Auswirkungen auf diese werden fachgerecht vor Gebäudeabbruch untersucht, woraus sich verhältnismäßige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ergeben.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Neupflanzung einer Baumreihe in zentraler Ost-West-Achse, Nachnutzung von andernfalls verfallenden Gebäuden, Verhinderung von Vandalismus

5.7 Schutzgut Mensch

Zugänglichkeit eines bisher nicht öffentlichen Bereichs

5.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Keine

5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Verbesserung des Landschaftsbildes und Wertigkeit für das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselwirkung

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung eines B-Plans (sogen. „0-Lösung“) würden die bestehenden Rahmenbedingungen für eine Fortführung der landwirtschaftlichen Flächennutzung andauern.

6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes

Die Fläche könnte theoretisch für eine anderweitige bauliche Flächennutzung, wie etwa für Kultur- und Freizeitstrukturen im Rahmen des städtischen Bedarfs entwickelt werden. Eine andere theoretische Möglichkeit wäre die vollständige Entsiegelung und Entwicklung als Maßnahmenfläche für Natur und naturnahe Erholung.

6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes

Vergleichbare Flächen, die sich für eine Bebauung mit zu Wohn- und Gewerbebezwecken dienenden Gebäuden eignen würden, sind nicht im Stadtgebiet zu finden.

7. Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus dem B-Plan

Unerwünschte bauliche Entwicklung, Versiegelungsgrad sowie negative Beeinflussung des Landschaftsbildes und der menschliche Aufenthaltsqualität werden durch die Festsetzungen des B-Plans gesteuert und somit erheblich nachteilige Auswirkungen vermieden.

Festgesetzte Eingriffsfristen für Gebäudeabbruch und Gehölzentnahmen sowie CEF- und Ausgleichsmaßnahmen vermeiden Betroffenheiten mit vorkommenden geschützten Tierarten.

8. Zusätzliche Aspekte

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ALSE GmbH, 2018)

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Keine besonderen Schwierigkeiten oder technische Lücken

8.3 Hinweise auf weitergehende Emissionen

Besondere weitergehende Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten.

8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes

Flächenrecycling und Nachnutzung eines derzeit nicht genutzten Standortes in direkter Nähe zum Stadtkern.

9. Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring)

Gemäß §4c BauGB überwacht die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Plans erfolgen können.

Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können. Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Bauleitplanung. Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitorings nicht relevant. Die Stadt bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung auch eigenverantwortlich. Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

9.1 Schutzgut Boden und Relief

Im Plangebiet kommt es in geringem Umfang zu Neuversiegelungen und zu keinen Reliefveränderungen, sodass kein Monitoring erforderlich ist.

9.2 Schutzgut Fläche

Aufgrund des Flächenrecyclings bereits genutzter Flächen besteht im Plangebiet kein Monitoringbedarf des Schutzgutes Fläche.

9.3 Schutzgut Wasser

Es kommt zu keiner neuartigen Beeinträchtigung des Grundwasser oder von Oberflächengewässern, sodass kein Monitoring nötig ist.

9.4 Schutzgut Klima

Da es nur zu begrenzten lokalklimatischen Veränderungen kommt, bedarf es keines Monitorings der Klimaauswirkungen.

9.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotop einschließlich Artenschutz

Ein Monitoringbedarf hinsichtlich artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte kann sich im Baugenehmigungsverfahren aus den Ergebnissen der vertiefenden Untersuchungen zu Fledermausvorkommen ergeben.

9.6 Schutzgut Landschaftsbild

Im bereits bebauten Plangebiet ist kein Monitoring für das Schutzgut Landschaftsbild notwendig.

9.7 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet, welches sich bereits in der Vergangenheit hinsichtlich menschlicher Aufenthaltsqualität bewährt hat, bedarf es keines Monitorings des Schutzgutes Mensch.

9.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da es zu keiner Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet kommt, ist kein Monitoring erforderlich.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 66 sieht den Neubau von Wohn-, Büro- und Gewerbegebäuden im westlichen / südwestlichen Bereich der ehemaligen Schill-Kaserne vor. Durch die Wiedernutzung bereits versiegelter Flächen, sind insgesamt begrenzte zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen. Das Plangebiet wird im Westen und Nordwesten von einem Knick umgrenzt. Außerdem gibt es einen artenreichen Steilhang im Westen, der ebenfalls zu den geschützten Biotopen zählt. Hochwertig für Arten- und Klimaschutz sind weiterhin die dichten Gehölzbestände nördlich, östlich und westlich im Gebiet und unmittelbar angrenzend sowie Einzelbäume als Durchgrünung der Fläche und Aufwertung des Ortsbildes. Hierbei wird eine Ergänzung in zentraler Ost-Westrichtung vorgenommen. Für den Gebäudeabriss und Gehölzentnahmen sind die vorgegebenen Fristen einzuhalten, um Verbotstatbestände in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden. Weitere Fristen ergeben sich aus den vertiefenden Untersuchungen zu Fledermausvorkommen.

11. Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Vorgaben, die sich aus den unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, werden eingehalten. Die Stadt hat sich über viele Jahre hinweg sorgfältig mit der hier möglichen Neugestaltung beschäftigt.

12. Begründung der Abweichung zum Landschaftsplan

Wie bereits im Kap. 2.2 beschrieben, weicht die Planung von der Darstellung des Landschaftsplans aus dem Jahr 1992 ab und ist gemäß § 9(5) BNatSchG hinsichtlich der Abweichung näher zu begründen.

Im Landschaftsplan finden sich keinerlei Aussagen zum Plangebiet, da zum Zeitpunkt der Erstellung das Kasernenareal durch eine eigenständige Bundeswehrzuständigkeit geregelt und damit nicht durch den Landschaftsplan abgedeckt war.

Insgesamt ist somit die Abweichung vom durch die Gemeinde beschlossenen Landschaftsplan fachlich vertretbar und begründet.

13. Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff- Ausgleich

Rechtsgrundlage für die Handhabung der Eingriff- Ausgleichsermittlung bildet die Eingriffsregelung nach dem Baurecht (BauGB) in Verbindung mit dem Naturschutzrecht (BNatSchG und LNatSchG). Für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Schleswig-Holstein gelten der gemeinsame Runderlass nach dem aktuellen Stand vom Januar 2014 und der Ergänzung zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange aus 2011.

13.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffaspekten

Vermeidung und Minimierung erfolgen generell durch Begrenzung der erforderlichen Flächenversiegelung über entsprechende Festsetzungen im B-Plan, über Teilversiegelung von Stellplätzen und Erhalt des Gehölzanteils.

13.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs

In der Bilanzierung Eingriff- Ausgleich wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden die maximal zulässige zukünftige Flächenbeanspruchung der Bestandssituation gegenübergestellt.

Weiterhin werden hierin Gehölzbeseitigungen erfasst und anderweitige Beeinträchtigungen für u.a. artenschutzrechtliche Belange ermittelt, um den Ausgleichsumfang zu ermitteln.

Schutzgut Boden

1. Flächen für Gebäude

Urbanes Gebiet

MU 1: 9.540 m ² GRZ max. 0,6	=	5.724m ²
MU 2: 7.315 m ² GRZ max. 0,5	=	3.658m ²
MU 3: 2.885 m ² GRZ max. 0,5	=	1.443m ²
MU 4: 6.383 m ² GRZ max. 0,5	=	3.192m ²
MU 5: 15.282 m ² GRZ max. 0,5	=	7.641m ²

Gewerbegebiet

GE 1: 9.455 m ² GRZ max. 0,6	=	5.673 m ²
GE 2: 7.025 m ² GRZ max. 0,6	=	4.215 m ²
GE 3: 11.808 m ² GRZ max. 0,6	=	7.085 m ²
GE 4: 3.003 m ² GRZ max. 0,6	=	1.802 m ²

Sondergebiet

SO: Freizeit- und Kultureinrichtung	=	150 m ²
<u>besonderer Nutzungszweck von Flächen</u> (gem. § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)		
Fläche für Sanitäreinrichtung und Lagerräume auf öffentlicher Verkehrsfläche	=	160 m ²

Summe Flächenversiegelung Gebäude = 40.743 m²

2. Wege und Verkehrsflächen

Erschließungsstraße	=	9.870 m ²	
Stellplatzflächen	=	5.830 m ²	
Fuß- und Radwege	=	2.958 m ²	
Summe Flächenversiegelung Verkehrsanlagen		=	18.658 m ²

Summierung Ausgleichsflächenbedarf durch Flächenversiegelung:

Summe Flächenversiegelung Gebäude	=	40.743 m ²	
Summe Flächenversiegelung Verkehrsanlagen	=	18.658 m ²	
Vorbelastung durch Gebäude, Verkehrsflächen	=	-47.010 m ²	
Entsiegelung Fahrradweg	=	- 300 m ²	
Summe Flächenversiegelung		=	12.091 m ²
Vollversiegelung x Faktor 0,5	=	Ausgleichsbedarf	<u>6.045,50 m²</u>

Schutzgut Wasser**3. Bau von zwei Regenrückhaltebecken**

technische Bauwerke	=	2.816 m ²	
Berechnungsansatz 0,5	=	Ausgleichsbedarf	<u>1.408 m²</u>

Schutzgut Pflanzen- und Tierarten**4. Geschützte Biotopflächen**

Fußwegeverbindung durch den geschützten Steilhang am Ostrand des Plangebietes,

Beeinträchtigung	=	240 m ²	
Berechnungsansatz 1:1	=	Ausgleichsbedarf	<u>240 m²</u>

Knickdurchbruch auf 22 m für Wegeverbindung Richtung Westen

Berechnungsansatz 1:2	=	Knickneuanlage	<u>44 m</u>
------------------------------	----------	-----------------------	--------------------

5. flächiger Gehölzbestand (Gehölzgruppen, Feldgehölze)

	=	10.984 m ²	
Berechnungsansatz 1:2	=	Ausgleichsbedarf	<u>21.968 m²</u>

6. Einzelbäume

Stammdurchmesser ≤ 0,3 m	=	75 Stk.	
Berechnungsansatz 1:1	=	Ausgleichsbedarf 75 Stk.	
Stammdurchmesser 0,4 m	=	17 Stk.	
Berechnungsansatz 1:1,5	=	Ausgleichsbedarf 25,5 Stk.	
Stammdurchmesser 0,5 m	=	3 Stk.	
Berechnungsansatz 1:2	=	Ausgleichsbedarf 6 Stk.	
Stammdurchmesser 0,6 m	=	7 Stk.	
Berechnungsansatz 1:3	=	Ausgleichsbedarf 21 Stk.	
Stammdurchmesser 0,7 m	=	1 Stk.	
Berechnungsansatz 1:3,5	=	Ausgleichsbedarf 3,5 Stk.	

Summe Ausgleichsbedarf	=		<u>131 Stk.</u>
-------------------------------	----------	--	------------------------

7. Entfallene Fledermausquartiere

Durch eine vor dem geplanten Abbruchtermin angesetzte Fledermausuntersuchung in den betreffenden Bauwerken ist gesichert zu überprüfen, ob hier Quartiere betroffen sein könnten. Im Winterzeitraum gilt dies insbesondere für frostfreie Gebäudeanteile wie Kellerräume oder Dachböden. Zudem sind rechtzeitig geeignete Ersatzquartiere einzurichten; angedacht sind etwa ein in den Boden eingegrabenes Stollenelement oder aufgeständerte Quartiere, sogenannte Fledermausraketen. Diese vorgezogen zu Abbrucharbeiten als sogen. CEF-Maßnahmen durchgeführten Quartiererrichtungen müssen entsprechend fachlich konzipiert und in weiteren Details entschieden werden.

13.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

	Bestand	Planung
Eingriffe durch Flächenversiegelungen		
Urbanes Gebiet (MU 1-5)		Vollversiegelung 41.405 m ²
Gewerbegebiet (GE 1-4)		Vollversiegelung 31.291 m ²
Sondergebiet (SO)		Vollversiegelung 150 m ²
besonderer Nutzungszweck von Flächen		Vollversiegelung 160 m ²
	Summe der Vorbelastung durch Gebäudebestand: 14.779 m ²	Summe der Vollversiegelung durch Gebäude 40.743 m ²
Wege und Verkehrsflächen		Vollversiegelung durch: Erschließungsstraßen 9.870 m ²
		Stellplätze 5.830 m ²
		Fuß- und Radwege 2.958 m ²
		Summe der Vollversiegelung durch Verkehrsflächen 18.658 m ²
Summen	Vorbelastungen: 47.010 m ²	Vollversiegelungen 59.401 m ²
	Entsiegelung Fahrradweg - 300 m ²	
Ausgleichsbedarf		
Multiplikation mit Ausgleichsfaktor		
Zusätzliche Versiegelung = 12.091 m ² Vollversiegelung x 0,5		Ausgleichsbedarf 6.045,50 m²
Eingriffe und Veränderungen durch geänderte sonstige Flächennutzungen		
Wasserhaushalt		Regenrückhaltebecken 2.816 m ² Berechnungsansatz 0,5 = Ausgleichsbedarf 1.408 m²
Flächen geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG/ § 21 LNatSchG	Artenreicher Steilhang am Westrand des Plangebietes	Wegeverbindung durch- kreuzt das Biotop, Eingriff auf 240 m ² Berechnungsansatz 1:1 =

		Ausgleichsbedarf 240 m²
	Knick am Westrand des Plangebietes	Knickdurchbruch auf 22 m für Wegeverbindung Richtung Westen Berechnungsansatz 1:2 = Ausgleichsbedarf 44 m Knickneuanlage
Schutz von Arten und Lebensräumen	Gebäudebestand mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen	Verlust der Habitatfunktion der Gebäude als mögliches Fledermausquartier sowie der Gehölze als möglicher Brutplatz für Europäische Vogelarten Schutz von i.S. §44 BNatSchG durch Ausgleichsmaßnahmen sowie Fachuntersuchungen vor Gebäudeabbruch
flächiger Gehölzbestand (Gehölzgruppen, Feldgehölze)	10.984 m ²	Berechnungsansatz 1:2 = Ausgleichsbedarf 21.968 m² Anlage flächiger Gehölzbestand stabile Artendurchmischung
Einzelbäume	103 Stk.	Berechnungsansatz unterschiedlich nach Stammdurchmesser = Ausgleichsbedarf 131 Stk.
Fledermausquartiere	Genauere Entscheidung auf Basis Voruntersuchung vor Gebäudeabbruch	
Summe Gesamtausgleichsbedarf		7.693,50 m² flächiger Ausgleich + 44 m Knickneuanlage + 21.968 m² Anlage flächiger Gehölzbestand + Pflanzung von 131 Stk. Bäumen
Ausgleichsflächenzuordnung		
Interner Ausgleich	Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes	Pflanzung von 32 Bäumen als Reihe mittig des Plangebietes sowie 3 Bäumen an der nördlich Stellplatzfläche
Externer Ausgleich	Ökokonto der Stadt Lütjenburg in der in der Gemeinde Panke, Ortsteil Darry, Flurstück 19/6 der Flur 2	Zuordnung flächiger Ausgleich und Aufwertung durch Baumpflanzungen im höher gelegenen Anteil der Fläche
	Ökokonto der Hessischen Hausstiftung, Flurstück 219/181, Flur 2, Gemarkung Matzwitz sowie auf dem Flurstück 438/296, Flur 2, Gemarkung Gadendorf	Erwerb von 22.000 Ökopunkten zum Ausgleich von 2,2 ha flächigen Gehölzpflanzungen
	Grünfläche östlich angrenzend zum Plangebiet, Flurstück 14/1, Flur 8, Gemarkung Lütjenburg	44 m Knickneuanlage 96 Einzelbäume

13.4 Bereitstellung des Ausgleichs

Gemäß § 15 (3) BNatSchG vom 01. März 2010 und dem Erlass zur naturschutzrechtlichen Kompensation in Schleswig-Holstein ist vor einer Verwendung von Ackerfläche für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange zu prüfen, ob durch eine Entsiegelung oder Biotopaufwertung eine dauerhafte Aufwertung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes erreicht werden kann. Entsiegelungsmöglichkeiten wurden im Zuge der Planung beachtet und in der Bilanzierung als flächige Vorbelastung gegen gerechnet.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf für den Flächenverbrauch wird extern des Plangebietes innerhalb eines vorhandenen Ökokontos des Stadt Lütjenburg in der in der Gemeinde Panker, Ortsteil Darry (Flurstück 19/6 der Flur 2 Einrichtung Januar 2013) zugeordnet. Dieses Ökokonto wies am 5.12.2014 einen Kontostand bzw. ein Guthaben noch nicht abgebuchter Fläche von 5.133 Ökopunkten auf. Unter Berücksichtigung der seit der Einrichtung des Gesamtökokontos am 9.1.2013 über zunächst 8.405 m² bei 5.305 Ökopunkten wird bei der bis heute über rund 6 Jahren erfolgten naturbelassenen Entwicklung eine Verzinsung zugrunde gelegt. Somit wird dem jetzt im B-Plan Nr. 66 ermittelten flächenhaften Ausgleich der noch insgesamt im Ökokonto verfügbare Ausgleichsumfang zugeordnet.

Der Ausgleichsbedarf über 2,2 ha flächige Gehölzpflanzung wird ebenfalls extern über das Ökokonto "Fuhlwisch" der Hessischen Hausstiftung in Panker geleistet und durch einen Gestattungsvertrag gesichert. Die Maßnahmen werden auf dem Flurstück 219/181, Flur 2, Gemarkung Matzwitz sowie auf dem Flurstück 438/296, Flur 2, Gemarkung Gadendorf im Kreis Plön umgesetzt. Der Gestattungsvertrag umfasst den Erwerb von 22.000 Ökopunkten und entspricht somit vollständig dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 2,2 ha.

Gehölzpflanzungen für Ausgleich

Intern des Geltungsbereiches werden 32 Bäume als Reihe mittig des Plangebietes gepflanzt und 3 Bäume an der nördlichen Stellplatzfläche.

Der verbleibende Umfang an Baumpflanzungen über 96 Bäumen werden extern auf der am Ostrand des Geltungsbereichs angrenzend vor dem Grundstück von ‚Vitanas‘ in truppweiser Pflanzung realisiert. Zudem werden hier die 44 m Knickneuanlage gepflanzt und angelegt. Die Knickanlage erfolgt in südlicher und östlicher Abgrenzung dieser Grünfläche und somit auf der Nordseite eines hier geplanten Fußweges. Hierbei sind in der Detailplanung unterschiedliche Leitungsverläufe zu berücksichtigen, deren Trassen nicht durch Gehölze überpflanzt werden dürfen.

14. Hinweise zur weiteren Umsetzung

Der Abrisszeitraum der Bestandgebäude ist von der Stadt für Februar 2019 vorgesehen. Dazu erfolgt im Januar 2019 vorab eine vertiefende Überprüfung der geeigneten Überwinterungsquartiere hinsichtlich Nutzung durch Fledermausvorkommen.

Sollten hierbei Fledermausvorkommen im Winterschlaf vorgefunden werden, so muss eine fachgerechte Bergung und Umsiedlung in das anzulegende Ersatzquartier vorgenommen werden.

Darüber hinaus erfolgt eine Neuanlage in Form eines in den Erdboden an geeignetem Standort im Randbereich des Plangebietes eingebauten, frostfreien Erdbunkers. Dessen genaue Anlage und Ausstattung wird noch mit den Fachstellen des LLUR genauer abgestimmt.

Bei Gehölzentnahmen sowie beim Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5(2) vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.

Abweichungen von den Fristen für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

Für eine Anbindung an das Baugebiet *Hochmode* wurde vorab eine Treppe mit Rampe durch den geschützten Biotoptyp *Artenreicher Steilhang im Binnenland* und zudem ein Durchbruch durch den *Knick* oberhalb angelegt. Der Knickdurchbruch sowie der Eingriff in den geschützten Steilhang für den geplanten Geh-/Radweg zur Hochmode ist mittlerweile durch Untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön naturschutzrechtlich genehmigt worden.

15. Hinweise zur Entwicklung der Grünstrukturen

Die zentrale gliedernde Baumreihe für das gesamte Gebiet, hat sowohl eine gestalterische und als auch eine funktionelle tragende Funktion und ist dementsprechend zu entwickeln. Die mit * gekennzeichneten Bäume der Artenliste A wurden klimafest und hinsichtlich Stressfaktoren wie Trockenheit, Hitze und Streusalz tolerant ausgewählt. Auch treten typische Baumkrankheiten der heimischen Baumarten hier nicht auf. Aufgrund des bereits jetzt schon hohen Versiegelungsgrades der Kaserne handelt es sich hier um einen Extremstandort mit Sonderbedingungen für Neupflanzungen, die entsprechend es zu berücksichtigen gilt. So sind Baumscheiben mit humosem Substrat ausreichend dimensioniert anzulegen und mit stabilem Anfahrerschutz gegen Verdichtung durch etwa Überfahren von Fahrzeugen zu versehen.

Eine Durchmischung der Baumarten der Liste A gewährleistet höhere Pflanzstabilität und verursacht keine Totalausfälle durch Krankheiten oder möglicherweise auftretende Schädlinge.

Im urbanen Gebiet sollte eine Mindestdurchgrünung durch Pflanzung von Einzelbäumen (Artenliste A) für höhere Wohn- und Aufenthaltsqualität, Struktureichtum sowie Lebensraum der heimischen Siedlungsfauna sorgen. Als eine Art "grünes Tor" können zwei markante Großbäume beidseitig der Richtung Norden verlaufenden Erschließungsstraße das urbane Gebiet deutlich von dem Gewerbegebiet abgrenzen.

Das Abschirmungsgrün im Westen des Geltungsbereiches ist arten- und struktureich mit truppweisen Pflanzungen der Artenliste B anzulegen.

A Baumarten zur Errichtung der zentralen Baumreihe sowie Einzelbäumen

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)
- Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*)*
- Europäische Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)*
- Perlschnurbaum (*Sophora japonica*)*+
- Silberlinde (*Tilia tomentosa*)*
- Dreispitzahorn (*Acer buergerianum*)*
- Gleditschie (*Gleditsia tricanthos*)*+
- *Unteraspekt Klimaanpassung*
+ *Unteraspekt Bienenweide*

B Gehölze für Raumgliederungen und Abschirmungsgrün

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Besenginster (*Sarothamnus scoparius*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gelbe und Rote Knickmirabelle sowie Spilpe (*Prunus spec.*)
- Rote wilde Johannisbeere sowie Stachelbeere (*Ribes spec.*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Holunder (*Sambucus niger*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus latifolia*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria und intermedia*)

16. Festsetzungsvorschläge

1. Pflanzungen

Eine Baumreihe, standortgemäße Laubbäume der Artenliste A ist zentral zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet zu errichten. Die Bäume sind im Stammumfang 14-16 cm in der Qualität 3 x verpflanzter Baumschulware innerhalb zumindest 6 m² großer Baumscheiben zu pflanzen. Außerdem sind sie in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibock gegen Winddruck und mittels eines Drahtgeflechtes um den Dreibock herum gegen Wildverbiss zu sichern. Die Baumpflanzungen erfolgen einreihig, in linearer Anordnung und unregelmäßiger Artenzusammensetzung mit einem Pflanzabstand von max. 15 m zueinander. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Weiterhin sind im urbanen Gebiet mindestens 22 Einzelbäume an gesicherten Standorten anzupflanzen, dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzvorgaben wie oben genannt).

2. Beleuchtung

Zulässig sind nur auf das Gebäude gerichtete Beleuchtung aus Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die Richtung der ggf. verbleibenden Großgrünstrukturen abstrahlen, sind unzulässig.

3. Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel zu vermeiden, gilt eine Sperrzeit vom 1. März bis 1. Oktober für Gehölzentnahmen und Gebäudeabbruch. Vor Gebäudeabbruch sind weitere Kontrollen auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse nötig.

Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg am 28.03.2019 gebilligt.

Lütjenburg, 18.04.2019



D. Herr
Bürgermeister Herr Sohn)