

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schl.-L. in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.04.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 - 2. Änderung -, für das Gebiet nördlich der Gräbener Straße, westlich der Industriestraße (Flurstücke 4/6 und 1/24 der Flur 5 Stand 11.2012) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Architectural site plan showing three noise assessment areas (1, 2, 3) and building footprints. The plan includes dimensions, noise level calculations, and a scale of 1:1,000.

Area 1:

- Dimensions: 3 m, 9 m
- Calculation: $L_w = 55 / 0 \text{ dB (A)} / \text{m}^2$ tags / nachts

Area 2:

- Dimensions: R 12 m, 27 m
- Calculation: $L_w = 55 / 45 \text{ dB (A)} / \text{m}^2$ tags / nachts

Area 3:

- Dimensions: 3 m, 16 m
- Calculation: $L_w = 61 / 51 \text{ dB (A)} / \text{m}^2$ tags / nachts

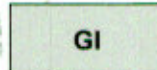
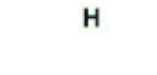
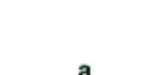
Tables:

GE	a
GRZ 0,6	H 15

GI	a
GRZ 0,7	H 15

Scale: M. 1 : 1.000

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1 FESTSETZUNGEN	
	1.1 Art der baulichen Nutzung	
	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO
	Industriegebiet	§ 9 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	
	Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß über dem anstehenden Gelände	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
	1.3 Bauweise, Baugenzien	
	abweichende Bauweise - siehe Teil B - Text - Ziffer 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
	Bauzanze	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	1.4 Grünflächen	
	private Grünfläche Zweckbestimmung: Baumpflanzstreifen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	1.5 Verkehrsflächen	
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	1.6 Versorgungsanlagen	
	Elektrizität / Umformestation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Anpflanzen eines Baumes (siehe Teil B - Text -, Ziffern 3.1 und 3.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Hecken und Sträuchern (siehe Teil B - Text -, Ziffern 3.1 und 3.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	1.7 Lärmschutz	
	zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel für tags / nachts (siehe Teil B - Text -, Ziffer 4.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Teilgebiet 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	1.8 Sonstige Planzeichen	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Berechtigte: Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauGB
	2 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksnummern	
	Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
	vorhandene Gebäude	
	Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangaben = Länge in Metern	
	Wendekreis 3-achsiges Müllfahrzeug nach RAST	

1. Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 05.02.2013 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Beteiligung mit Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
2. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.
3. Der Entwurf des B-Planes Nr. 52, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2013 bis 28.03.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.02.2013 im Schwarzenbecker Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 19.02.2013 im Schwarzenbecker Anzeiger hingewiesen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 26.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Ausnahme: Verkaufsflächen in räumlich funktionalem Zusammenhang mit den produzierenden und verarbeitenden Betriebsflächen mit einer max. Fläche von 100 m² zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Vergnügungssstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Es gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen 50 m überschreiten dürfen und Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BaupBauG)**
 - 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BaupBauG).
 - 3.2 Die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist dabei einzuhalten.
 - 3.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Linden-Arten (Tilia spec.), dreimal verzweigt mit Ballen und einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.
 - 3.4 Die Hecken sind ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 3.5 Auf neu anzulegenden Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortheimischer Laubb Baum als Hochstamm zu pflanzen.
- 4 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BaupBauG)**
 - 4.1 Auf den Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 52 - 2, Änderung - sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die in der Planzeichnung angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für Tages- und Nachtabschnitte nicht überschreiten.

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz ist der Nachweis der Begrenzung der Emissionen wie folgt zu führen:

1. Ermittlung von zulässigen Beurteilungspegeln mit Hilfe und nach Maßgabe der Festsetzungen für die Begrenzung der Emission (flächenbezogener Schalleistungspegel).
 2. Nachweis durch Immissionsprognose, dass die zulässigen Beurteilungspegel nach Ziffer 4.1 nicht überschritten werden.
- Abschirmungen durch Baulichkeiten auf fremden Grundstücken dürfen bei diesen Nachweisen nicht lärmindernd berücksichtigt werden.

Die im Plangebiet enthaltenen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 ersetzen die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 52.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Das Diagramm zeigt die Querschnittsdimensionen einer Fahrbahn. Es besteht aus drei horizontalen Abschnitten: einem Gehweg mit einer Breite von 1.50, einer Fahrbahn mit einer Breite von 5.50 und einer Grünfläche mit einer Breite von 3.00. Über dem Gehweg steht 'Gehweg', über der Fahrbahn 'Fahrbahn' und über der Grünfläche 'Grünfläche'. Die vertikalen Linien markieren die Grenzen: 'Grundstücksgrenze' (links), 'Fahrbahngrenze' (zwischen Gehweg und Fahrbahn) und 'Baugrenze' (rechts). Die Dimensionen 1.50, 5.50 und 3.00 sind unter den entsprechenden Abschnitten angegeben.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

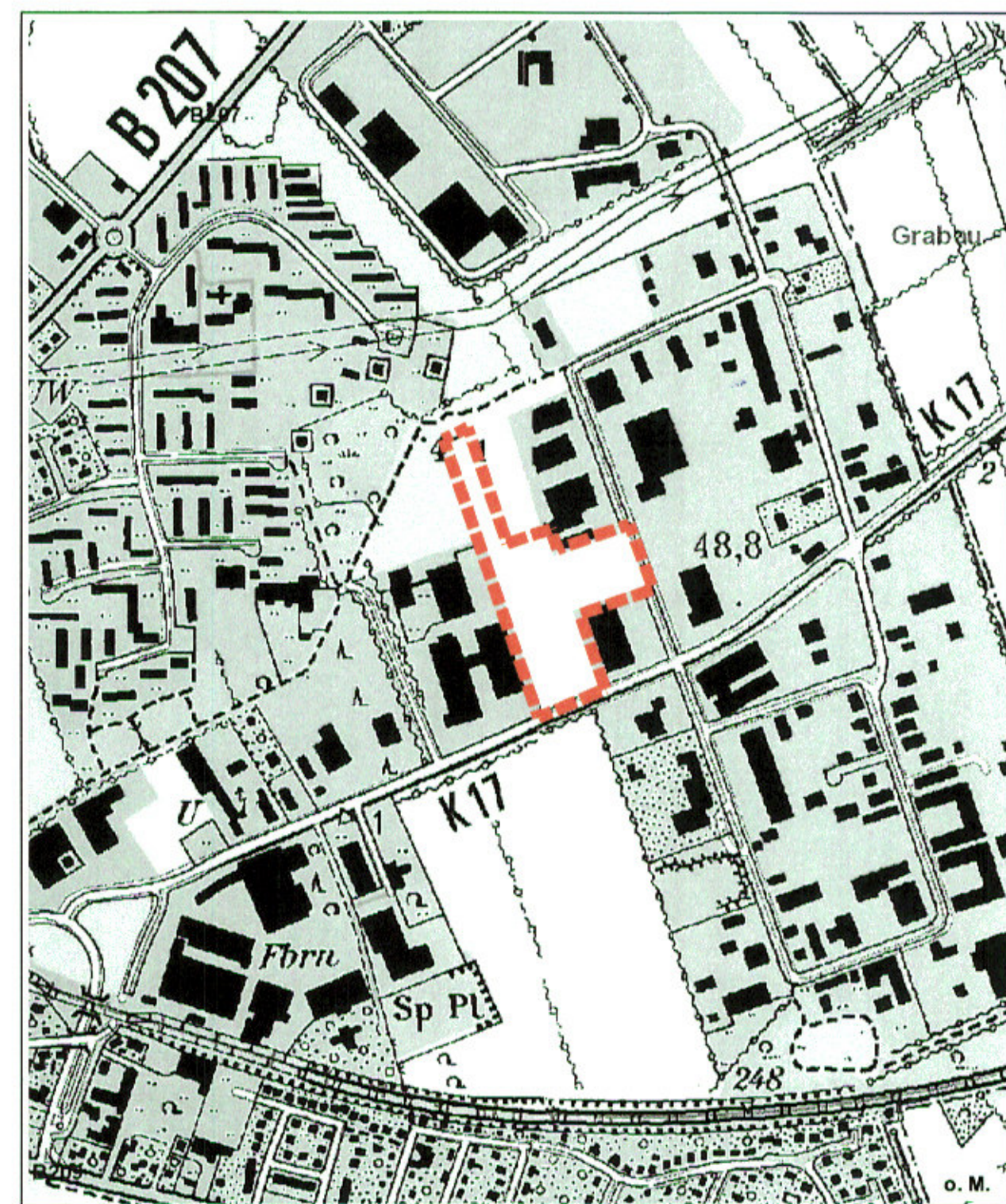
Ein Querschnittsplan einer Grünanlage. Von links nach rechts sind folgende Bereiche und Abstände dargestellt:

- Ein Bereich mit der Breite von 5,50 m, der als "Baugrenze" markiert ist.
- Ein Bereich mit der Breite von 5,00 m, in dem "Anpflanzung von Bäumen" steht.
- Ein Bereich mit der Breite von 3,00 m, in dem "gepl. Baumreihe" steht.
- Ein Bereich mit der Breite von 2,50 m, der als "Gehweg" markiert ist.
- Rechts am Rand steht "Fahrbahn Grabauer Straße".
- Die "Grundstücksgrenze" verläuft zwischen dem gepflanzten Baumreihenbereich und dem Gehweg.

Plan view of a street layout. The layout is divided into several sections with dimensions in meters (m):

- 6.00 m (Green area)
- 3.00 m (Tree pit, labeled "gepl. Baumreihe")
- 2.00 m (Sidewalk, labeled "Gehweg")
- 6.50 m (Road, labeled "Fahrbahn Industriestraße")
- 3.00 m (Parking strip, labeled "Parkstreifen")
- 2.00 m (Sidewalk, labeled "Gehweg")

Additional labels include "Baugrenze" (Building line) on the left and "Grundstücksgrenze" (Property line) between the tree pit and the sidewalk.



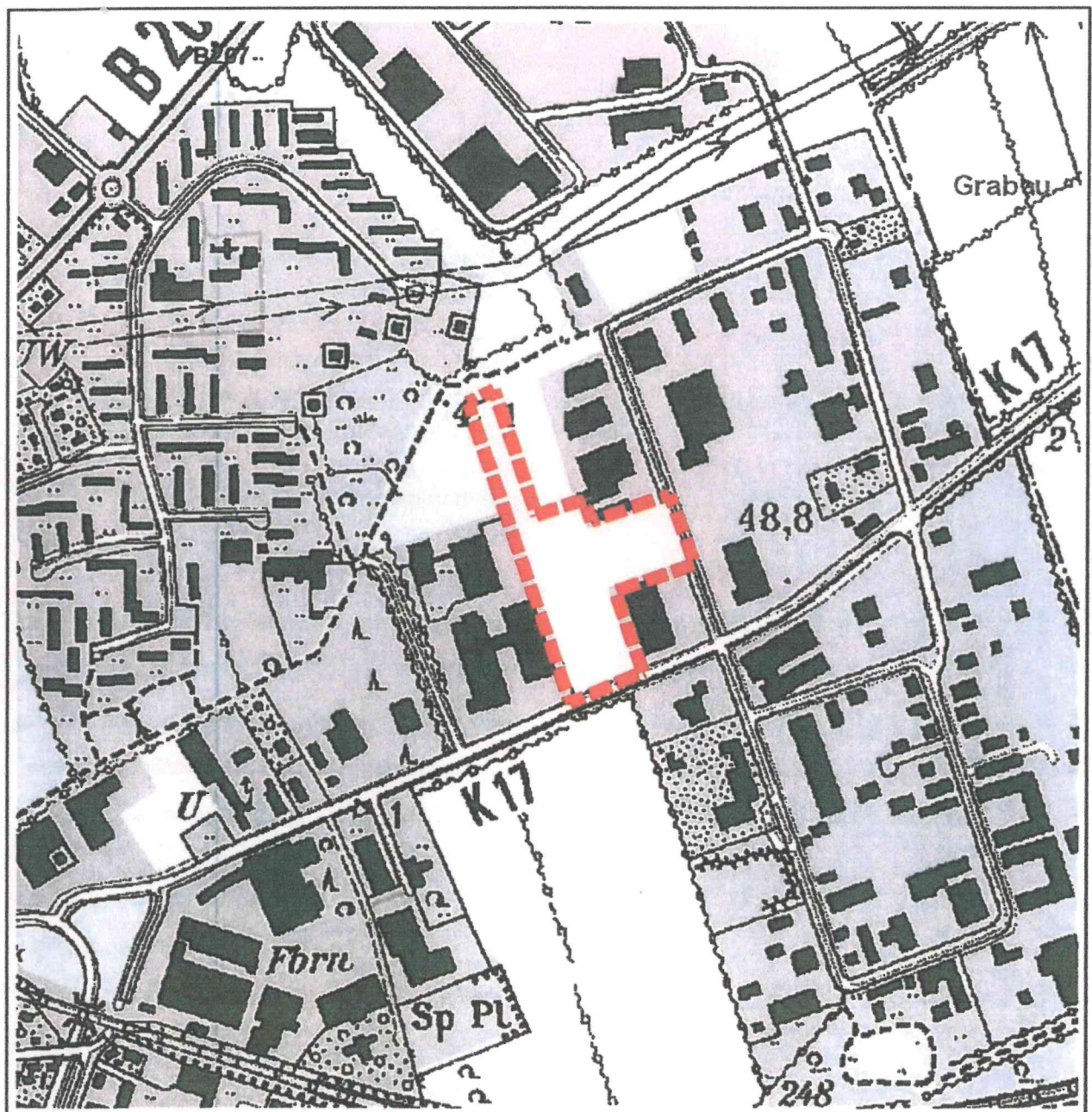
für das Gebiet nördlich der Grabauer Straße, westlich der Industriestraße
(Flurstücke 4/6, tlw. 4/12, tlw. 1/14, tlw. 1/17 und 1/24 der Flur 5 Stand 11.2012)
(Flurstücke 206, tlw. 207, tlw. 210, 211, tlw. 1/14, tlw. 1/17 u. 1/24
Stand 05.2013)

**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 52 - 2. Änderung -

für das Gebiet nördlich der Grabauer Straße,
westlich der Industriestraße (Flurstücke 4/6, tlw. 4/12, tlw. 1/14, tlw. 1/17 und 1/24 der Flur 5 Stand 11.2012)



Inhalt:	Seite:
1 Städtebauliche Vergleichswerte	2
2 Rechtsgrundlagen	2
3 Plangebiet und Verfahren	2
4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Grundlagen	3
5 Städtebauliche Ausgangssituation	3
5.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
5.2 Bisherige Festsetzungen, Teilaufhebung	4
5.3 Entwicklung aus dem F-Plan	4
6 Planungsgrundsätze	4
6.1 Ziel und Zweck der Planung	4
7 Inhalt der Planung	5
7.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	5
7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
7.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV	6
7.3 Stellplätze	6
7.4 Ver- und Entsorgung	6
7.5 Grün- und Freiflächen	7
7.5.1 Eingriff – Ausgleich	8
7.5.1.1 Entfallende Flächen und Strukturen	8
7.5.1.2 Ausgleich	9
7.5.2 Biotopschutz	10
7.5.3 Artenschutz	10
7.6 Denkmalschutz	11
7.7 Emissionen / Altlasten	11
7.7.1 Lärm	11
7.7.2 Altlasten	12
8 Kosten	12
9 Beschluss	13

Anlagen

- 1 Planzeichnung Anpassung F-Plan
- 2 Lageplan Ausgleichsfläche Alt Mölln
- 3 Lageplan Ausgleichsfläche Knickneuanlage/Knickersatz
- 4 Lageplan Eingriffsfläche

1 Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 29.390 m ²
davon:		
- Baugebiet GE		ca. 18.150 m ²
- Baugebiet GI		ca. 10.820 m ²
- Private Grünfläche		ca. 400 m ²
- Fläche für Versorgungsanlagen		ca. 20 m ²

2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 22.07.2011
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert 22.07.2011
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. S.3).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Schwarzenbek entwickelt sich nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek, der im März 2002 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich im Osten als Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und im Westen als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3 Plangebiet und Verfahren

Der Plangeltungsbereich befindet sich nordöstlich der Altstadt Schwarzenbeks und überplant einen Teil des Gewerbe- und Industriegebietes nördlich der Grabauer Straße.

Das Plangebiet ist Teil des B-Plans Nr. 52 der Stadt Schwarzenbek.

Mit der 2. Änderung des B-Planes wird eine bessere Nutzbarkeit der Gewerbeflächen im vorhandenen Innenbereich ermöglicht, das Verfahren wird deshalb nach § 13 a BauGB durchgeführt. Eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 19 Abs. 2 der BauNVO wird unterschritten, die maximal zulässige Grundfläche beträgt 18.465 m².

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 – Gebiete) ist nicht zu erwarten, da die nächsten Schutzgebiete ca. 1.200 m entfernt sind.

4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Grundlagen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Oktober 2010)

Die Stadt Schwarzenbek wird als Unterzentrum und äußerer Siedlungsachsen-schwerpunkt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Unterzentren sollen in ihrer Versorgungsfunktion der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs gestärkt und ihr Angebot bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998)

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Die Stadt Schwarzenbek wird als Unterzentrum sowie besonderen Siedlungsraum auf der Siedlungsachse Hamburg – Reinbek – Schwarzenbek ausgewiesen. Das Plangebiet ist Bestandteil des Unterzentrums und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Flächennutzungsplan (März 2002)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwarzenbek stellt den Planbereich im Osten als Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Im Westen wird ein ca. 16 m breiter Streifen als Grünfläche dargestellt. Westlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Gewerbliche Bauflächen. Im Süden werden Flächen für überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge und dahinter ebenfalls Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Norden grenzen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an.

5 Städtebauliche Ausgangssituation

5.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das ca. 3 ha große Plangebiet wird über die Grabauer Straße von Süden und über die Industriestraße von Osten erschlossen.

Der Plangeltungsbereich umfasst einen Teil des Gewerbegebietes nördlich der Grabauer Straße und im Westen eine geplante Grünfläche in Form eines Redders. Das Plangebiet bildet nördlich der Grabauer Straße die letzte größere zusammenhängende, unbebaute Fläche des Gewerbegebietes. Weitere Gewerbeflächen werden südlich der Grabauer Straße angeboten.

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich bis auf eine Umformerstation keine baulichen Anlagen.

Die örtliche Fläche des Plangebietes ist unbebaut, die aufkommenden Ruderalfluren mit kleinflächigen Weiden- und Birkensträuchern wurde ca. alle 2-3 Jahre gemulcht, Anfang März 2013 wurde wieder ein Pflegegang durchgeführt. Der im Gebiet befindliche Knickrest wurde auf den Stock gesetzt.

Die von Nord nach Süd verlaufende westliche Fläche des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt.

5.2 Bisherige Festsetzungen, Teilaufhebung

Das Vorhaben befindet sich relativ mittig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52.

Im überplanten Teil des B-Planes Nr. 52 sind folgende Festsetzungen vorhanden:

- ein Gewerbegebiet,
- ein Industriegebiet,
- Öffentliche Grünfläche mit Redder am Westrand des Plangebietes,
- Private Grünflächen (Baumreihen entlang der Grabauer Straße und der Industriestraße),
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Knickschutzstreifen),
- zu erhaltende und zu pflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen und
- zu verschiebende Knicks.

Die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 52 werden im Bereich des überplanten Gebietes durch die neuen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 ersetzt.

5.3 Entwicklung aus dem F-Plan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für das B-Plangebiet Grünflächen und Gewerbliche Bauflächen dar. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 setzt ein Gewerbegebiet, ein Industriegebiet und kleinflächig private Grünflächen mit Baumpflanzungen fest. Der F-Plan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

6 Planungsgrundsätze

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Einige an das Plangebiet angrenzende Betriebe haben Interesse, Grundstücke im B-Plan-Gebiet zu erwerben. Zusätzlich gibt es Firmen, die kleinere Teilflächen erwerben möchten. Hierfür muss eine neue (private) Erschließungsstraße geschaffen werden. Die derzeit festgesetzten Redder und Hecken stehen den geplanten Nut-

zungen sehr entgegen und müssten an vielen Stellen durchbrochen und teilweise entfernt werden.

Zur optimalen Ausnutzung der Gewerbeflächen hat sich die Stadt Schwarzenbek entschlossen, den innerstädtischen Gewerbestandort besser auszunutzen und die bisher festgesetzten Grünstrukturen an anderer Stelle in der freien Landschaft zu schaffen. Dort können sie ihre volle Wirkung für den Arten- und Biotopschutz entfalten.

7 Inhalt der Planung

7.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die zur Zeit festgesetzten Grünflächen des geplanten Redders, der geplanten Strauchhecken und die Ein- und Ausfahrtsbereiche im Bereich der Baumreihen werden Teil des Gewerbe- bzw. Industriegebietes. Die privaten Grünflächen im Bereich der vorgesehenen, straßenbegleitenden Baumreihen bleiben, bis auf die Bereiche der Ein- und Ausfahrten, erhalten. Durch den Wegfall des geplanten Redders und der geplanten Hecke sowie die Anbindung im Norden an die Industriestraße durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird eine bessere Ausnutzung des Gewerbe- und Industriegebietes ermöglicht. Hierdurch verringert sich auch der Bedarf, zusätzliche Baugebiete am Ortsrand in der freien Landschaft ausweisen zu müssen.

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet sind auf den bisher festgesetzten Grünflächen im Bereich des Redders und der Hecken eine gewerbliche Nutzung geplant. Die folgenden Einschränkungen sind teilweise den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 52 entnommen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem räumlich funktionalem Zusammenhang mit den produzierenden und verarbeitenden Betriebsflächen stehen und eine maximale Fläche von 100 m² nicht überschreiten, um nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt Schwarzenbeks zu vermeiden.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Tankstellen unzulässig, um unnötigen Fremverkehr zu vermeiden und den rein gewerblichen Charakter zu stärken. Weiterhin sind im Gewerbe- und Industriegebiet Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig, um die Flächen ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten und das Glücksspiel etc. nicht zu fördern.

Eine Verträglichkeit mit der im Nordwesten angrenzenden Wohnnutzung ist gegeben, da die zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel der Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 52 übernommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und im Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Dies gewährleistet eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks und die Festsetzungen des B-Planes Nr. 52 bleiben erhalten. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 15 m über Gelände. Damit werden die Höhenfestsetzungen für das Industriegebiet des B-Planes Nr. 52 übernommen.

7.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m und seitlichen Grenzabständen lässt die für Gewerbegebiete typischerweise erforderlichen Bauformen zu.

Das Baufenster des Industrie- und Gewerbegebietes greift teilweise die Baugrenzen des B-Planes Nr. 52 auf. Durch das Wegfallen der Baugrenzen zwischen dem Industrie- und dem Gewerbegebiet wird eine unkomplizierte Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe ermöglicht. Dies kann beispielsweise durch einen Anbau an bestehende Werkshallen geschehen. Auch von westlicher Seite aus können sich Betriebe auf das Plangebiet erweitern.

7.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Die Haupteerschließung ist im Süden über die Grabauer Straße und im Osten durch die Industriestraße gesichert.

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist eine private Erschließungsstraße vorgesehen, deren Flächen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden.

Im B-Plan Nr. 52 ist entlang der Grabauer Straße eine Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 würde nach altem B-Plan (Nr. 52) der Redder von 16 m Breite die geplante Hecke begrenzen. Um einen größtmöglichen Erhalt der Heckenpflanzung zu erreichen, wird die Ein- und Ausfahrt an der Südgrenze des Industriegebietes in den Bereich des wegfallenden Redders festgesetzt.

7.3 Stellplätze

Die Grundstücksgrößen des Industrie- und Gewerbegebietes lassen bei einer GRZ von 0,7 bzw. 0,6 ausreichend Flächen für Stellplätze zu. Auf neu anzulegenden Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, um einen Mindest-Grünanteil zu erreichen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des B-Planes Nr. 52 bleibt größtenteils unverändert, lediglich im Bereich der geplanten privaten Erschließungsstraße sind neue Leitungen vorgesehen.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Schwarzenbek.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Eigenbetrieb Abwasser Schwarzenbek.

Die Regenwasserkanalisation entwässert in vorhandene Regenrückhaltebecken mit Abgabe an den Vorfluter Moorgraben. Der Grundstücksbemessungsabfluss darf 5 l/s*ha nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung ist das Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und kontrolliert in die Regenwasserleitung einzuleiten.

Das Plangebiet wird durch die E.ON Hanse mit Strom und Gas versorgt. Auf der Nordöstlichen Ecke des Flurstückes 1/17 befindet sich eine Umformerstation, die im B-Plan mit der Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen berücksichtigt wird.

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH).

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls aus der Trinkwasserleitung der Stadtwerke Schwarzenbek. Die Hauptleitungen verlaufen im öffentlichen Straßennetz. Die Löschwasserversorgung ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Gebiet für mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Im Industriegebiet sind je nach Bauweise bis zu 192 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden erforderlich. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung (LBO) sinngemäß zu beachten.

Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ist im B-Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

7.5 Grün- und Freiflächen

Der geplante Redder entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird nicht in die 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 übernommen, da die ursprünglich vorgesehene Funktion der Vernetzung von Grünstrukturen durch die geplante bauliche Entwicklung der Umgebung nicht mehr möglich ist und somit diese Grünfläche im Industrie- und Gewerbegebiet ihre vorgesehene Funktion nicht mehr übernehmen kann.

Die geplante doppelreihige Hecke an der Grenzlinie von Industrie- und Gewerbegebiet wird ebenfalls nicht in die 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 übernommen. Die derzeitige Bebauung des Industrie- und Gewerbegebietes hat sich entlang der Industriestraße angesiedelt und ist nicht in die geplante Tiefe gegangen. Da somit ungenutzte Flächen entstanden sind, ist mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 eine Nachverdichtung geplant. Die doppelreihige Hecke würde das ohnehin in seiner Form unvorteilhafte Plangebiet zerschneiden und die Attraktivität des Industrie- und Gewerbegebietes mindern.

Im Plangebiet sind vereinzelt Knickreste anzutreffen, die nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 52 in den Bereich des geplanten Redders verschoben werden sollen.

Der B-Plan Nr. 52 sieht straßenbegleitende Baumreihen vor. Die Festsetzungen werden in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 so übernommen, dass die angegebene Pflanzqualität als Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Ballen und einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm einzuhalten sind. In den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 52 wurde weiterhin festgesetzt, dass innerhalb einzelner Straßenabschnitte einheitliche Arten zu verwenden sind. Da im Einbiegungsbereich der Grabauer Straße in die Industriestraße bereits Linden gepflanzt worden sind, werden in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 ausschließlich Linden zugelassen. Die Festsetzungen, dass die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten vorgenommen werden können und dass die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt dabei einzuhalten ist, wurden beibehalten.

Der Festsetzung, dass von der Grabauer Straße nur jeweils eine Grundstückszufahrt zu Lasten der festgesetzten Anpflanzungen zulässig ist, wird mit der festgesetzten Ein- und Ausfahrt Rechnung getragen.

Im Bereich der Grabauer Straße sind zusätzlich zu der Baumreihe Sträucher festgesetzt. Dieses Anpflanzgebot wird in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 übernommen. Hecken sind ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, um die im B-Plan Nr. 52 vorgegebene Artenliste zu erweitern.

7.5.1 Eingriff – Ausgleich

Die durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 entfallenen Redder, Hecken und Grün-/Maßnahmenflächen wurden ehemals als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet. Somit müssen die entfallenden Biotope und Flächen an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden, um den erforderlichen Ausgleich, der im B-Plan Nr. 52 festgesetzt wurde, zu sichern.

Darüber hinausgehender Ausgleich ist nicht zu erbringen, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als schon erfolgt oder zulässig gelten (vgl. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

7.5.1.1 Entfallende Flächen und Strukturen

Entfallende Grün-/Maßnahmenflächen

Die Standorte des Redders und der Hecken sind im geltenden B-Plan als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Sie werden mit der Planänderung zum GE- bzw. zum GI-Gebiet. Diese Flächen sind an anderer Stelle wieder für den Naturschutz zur Verfügung zu stellen.

Die Flächengröße beträgt:

-	381 m Redder	x 16,0 m	=	6.096 m ²
-	338 m Hecken in Ost-West-Richtung	x 5,0 m	=	1.690 m ²
-	23 m private Grünfläche	x 3,0 m	=	<u>69 m²</u>
				7.855 m ²
			<u>△</u>	<u>0,786 ha</u>

Entfallende Knicks / Hecken

Die entfallenden Biotopstrukturen müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden, da in beider Aufstellung des B-Planes 59 ehemals als Ausgleichsmaßnahmen in die ökologische Bilanzierung eingestellt wurden. Es entfallen:

-	Knick mit Knickwall (Redder)	762 m
-	Hecken ohne Wall	338 m
-	vorhandener Knickabschnitt	<u>28 m</u>
		1.128 m

7.5.1.2 Ausgleich

Der flächenhafte Ausgleich soll nördlich der Ortslage Alt-Mölln östlich der Abfahrt „Mölln Süd“ auf dem Flurstück 46/15 erfolgen (siehe Anlage 2). Hier steht eine Ackerfläche in einer Größe von 1 ha zur Verfügung, die im Norden durch die Landstraße 257 begrenzt wird.

Nach Westen und Süden grenzt die Ackerfläche an extensiv genutzte Grünlandflächen an, die vor etwa 14 Jahren als Ausgleichsflächen für andere Bauvorhaben eingerichtet wurden. Zur L 257 wird die Ackerfläche durch eine ca. 6 m breite Gehölzpflanzung parallel zur Straße abgeschrmt, im Osten grenzt die Fläche an einen gut ausgebildeten Redder.

Die ca. 1 ha große Ackerfläche soll wie das angrenzende Grünland entwickelt werden:

- in den ersten drei Jahren Durchführung einer zweimaligen Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes,

anschließend extensive Nutzung als Dauergrünland mit folgenden Auflagen:

- kein Walzen, Schleppen und andere Pflegearbeiten in der Zeit vom 15. März bis 30. November,
- keine Bewässerung,
- keine Düngung,

- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Auftrieb von 0,5 Großvieheinheiten (GVE) je Hektar in der Zeit vom 15. August bis 30. November (Standweide)
- eine Mahd ab 15. August.

Der Ausgleich der Knicks erfolgt in einer Länge von 283 m auf den Flurstücken 2 und 4 der Flur 5 in der Gemeinde Alt-Mölln auf Flächen der Stiftung Naturschutz. Für die verbleibenden 845 m Knick wird ersatzweise eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 22 der Flur 8 in der Gemeinde Breitenfelde in einer Größe von 1,3 ha für den Naturschutz zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird demnächst vom Kreis Herzogtum Lauenburg für Zwecke des Naturschutzes erworben. Derzeit ist sie im Eigentum der Kirchengemeinde Breitenfelde.

Zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg, der Stadt Schwarzenbek, dem Kreis Herzogtum Lauenburg, der Kirchengemeinde Breitenfelde und der Stiftung Naturschutz vor Rechtskraft des B-Planes Verträge geschlossen.

7.5.2 Biotopschutz

Anfang April 2013 war die kürzlich gemulchte Fläche im Osten des Plangebietes im Zentrum von (abgeschnittenen) Weiden und Birkensträuchern geprägt, die übrigen Bereiche wiesen ruderale Stauden- und Grasfluren auf.

Hochwüchsige Bestände überwogen. Mehrere kleinere bis mittelgroße Dominanzbestände von Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*) waren vorhanden. Auf den übrigen Flächen traten relativ großflächig Staudenfluren mittlerer bis nährstoffreicher Standorte auf. Typische Arten sind u.a. Brennnessel (*Urtica dioica*), Goldrute (*Solidago canadensis/gigantea*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Kleine Flächen waren stärker wiesenartig ausgeprägt mit Arten wie Quecke (*Elymus repens*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*) etc.

Geschützte Biotope konnten nicht festgestellt werden.

Für die Ausbildung von Sand-Magerrasen ist der Boden augenscheinlich nicht mager genug. Im Bereich von Maulwurfshaufen war ein lehmiger stark humoser Sand erkennbar. Gemäß Baugrundgutachten sind auf dem Flurstück Aufschüttungen aus stark humosem schluffigem, z.T. tonigen Sand über Geschiebemergel (tonig schluffiger Sand) vorhanden. In der Umgebung stehen humose schluffige Sande an.

7.5.3 Artenschutz

Brutvogelarten der offenen Agrarlandschaften sind nicht zu erwarten, da die landwirtschaftlich genutzte Fläche derzeit als Maisacker intensiv genutzt wird und somit nicht für Brutvogelarten der offenen Agrarlandschaften in Frage kommt. Brutvogelarten der Ruderalflächen, wie die Feldlerche oder die Schafstelze, werden ebenfalls

nicht vermutet, da die Abstände der vertikalen Strukturen, wie Gebäude oder Hecken, nicht ausreichend groß genug sind.

Insgesamt sind störungsempfindliche Arten im Plangebiet nicht anzunehmen, da die Flächen durch ihre intensive Nutzung im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche, durch die Pflege der Ruderalfläche im Osten des Plangebietes und durch zu viele Störungen aus den angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten unattraktiv für diese Arten sind.

7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Denkmal, das nach § 1 DSchG mit der LA Nr. 31 in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um einen Siedlungsanzeiger. Ein weiteres Denkmal befindet sich im unmittelbaren Nahbereich des Geltungsbereiches und die vorliegenden Informationen der Oberen Denkmalschutzbehörde deuten darauf hin, dass dieses Denkmal bis in den Planungsbereich hineinreichen könnte.

Es ist daher im Zuge einer archäologischen Voruntersuchung zu prüfen, in welchem Umfang archäologische Denkmale ggf. durch die Überbauung betroffen sind und ob diese u.U. durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren sind. Die Voruntersuchung und evtl. Ausgrabungen und Bergungsarbeiten sind im Planungs- und Bauablauf zu berücksichtigen. Die entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Der Bauträger hat sich möglichst frühzeitig, in jedem Fall aber vor Beginn der Baumaßnahmen, mit dem Archäologischen Landesamt (Herr Ingo Clausen Tel. 04321-418155) in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen festzulegen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7.7 Emissionen / Altlasten

7.7.1 Lärm

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 52 wurde eine Lärmtechnische Untersuchung für das Industrie- und Gewerbegebiet in Bezug auf die Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet erstellt¹.

Die zulässigen maximalen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die jeweiligen Teilgebiete wurden in die 2. Änderung des B-Planes

¹ Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Schwarzenbek vom 02.11.1994, erstellt durch MASUCH + OLBRISCH Ingenieurgesellschaft VBI

Nr. 52 übertragen. Somit wird sichergestellt, dass sich nur Betriebe ansiedeln können, die die entsprechenden Schallleistungspegel nicht überschreiten und die vorgegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA, 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) an der nordwestlichen Grenze des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 52 eingehalten werden.

Im Zusammenhang mit den Baugenehmigungsverfahren werden Schallimmissionsprognosen durchgeführt, um die Unterschreitung der zulässigen Schallleistungspegel zu garantieren. Diese Nachweise sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz wie folgt durchzuführen:

1. Ermittlung von zulässigen Beurteilungspegeln an maßgebenden Immissionsorten im Bereich der zu schützenden Bebauung mit Hilfe der Festsetzungen für die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für das zu überplanende Gewerbegrundstück.
2. Nachweis durch eine Immissionsprognose, dass die zulässigen Beurteilungspegel nach Ziffer 1 durch den geplanten Betrieb nicht überschritten werden.

Abschirmungen durch Baulichkeiten auf fremden Grundstücken dürfen bei den Nachweisen nicht lärmindernd in Ansatz gebracht werden.

7.7.2 Altlasten

Im Bereich des B-Planes Nr. 52 sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Die betreffenden Flächen liegen jedoch nicht im Bereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet befinden.

Falls bei den Erdarbeiten doch verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg umgehend zu informieren. Der Boden ist fachgerecht zu entsorgen, die Arbeiten sind durch ein Gutachterbüro zu begleiten und zu überwachen.

Die Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 listet die Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen des Landes Schleswig-Holstein auf. Da die Stadt Schwarzenbek in dieser Liste nicht aufgeführt wird und nach Auskunft von Herrn Junge vom Landeskriminalamt, Sachgebiet Kampfmittelräumdienst am 04.04.2013, sind Kampfmittel im Stadtgebiet Schwarzenbek auszuschließen.

8 Kosten

Der Stadt Schwarzenbek entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 keine Kosten.

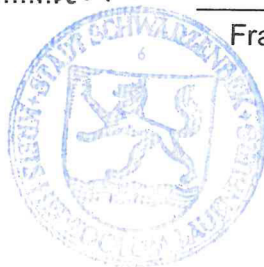
9 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.04.2013 gebilligt.

Schwarzenbek, den 29.4.2013

Fl Rupert

Frank Rupert (Bürgermeister)

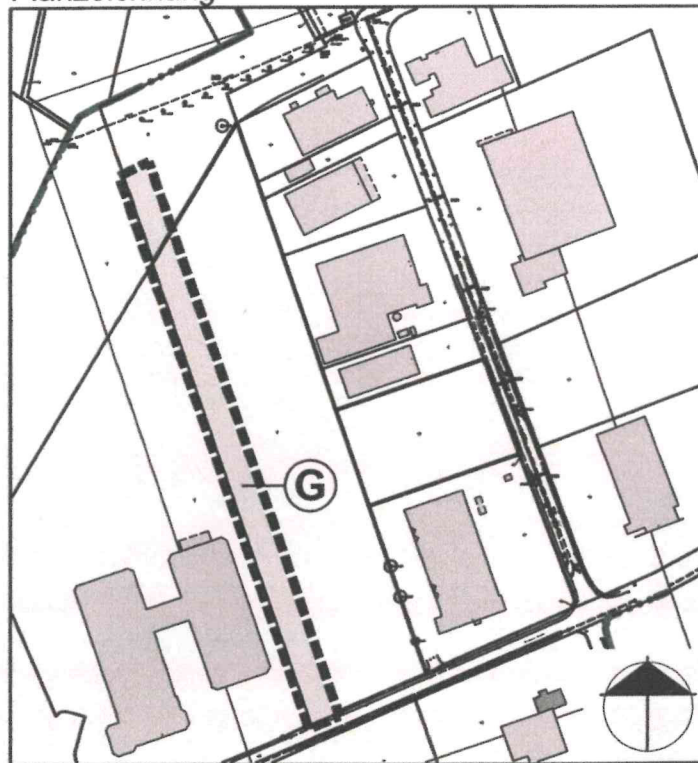


Stadt Schwarzenbek



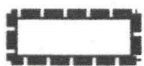
13. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung in Folge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Schwarzenbek

Planzeichnung



Maßstab 1 : 5.000

Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der 13. Änderung
des Flächennutzungsplanes



Gewerbliche Bauflächen

Verfahrensvermerk

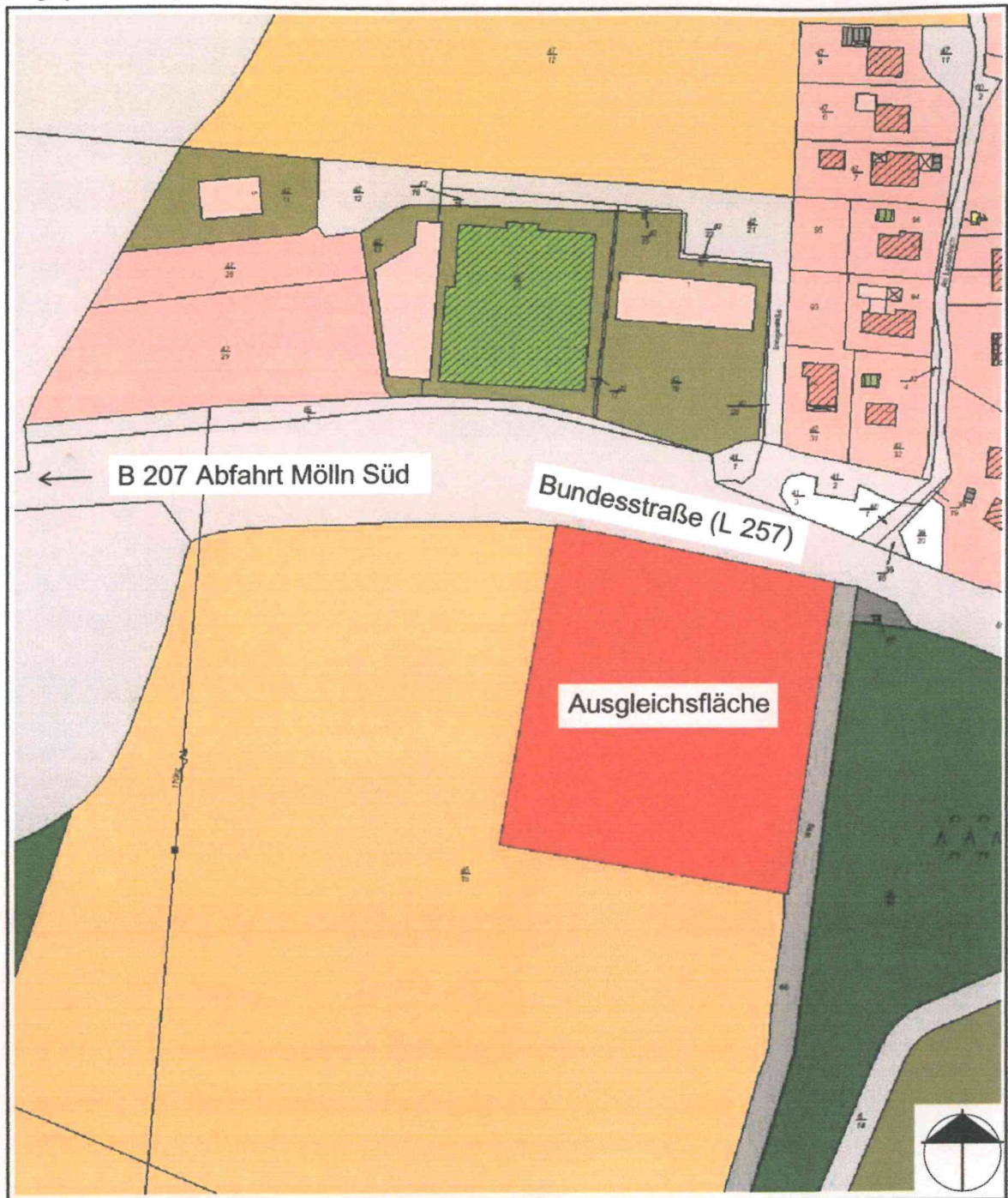
Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf diesem Wege berichtigt. Grundlage ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Schwarzenbek.

Schwarzenbek, den 29. Mai 2013



Frank Ruppert (Bürgermeister)

Lageplan Ausgleichsfläche



ohne Maßstab

Alt-Mölln

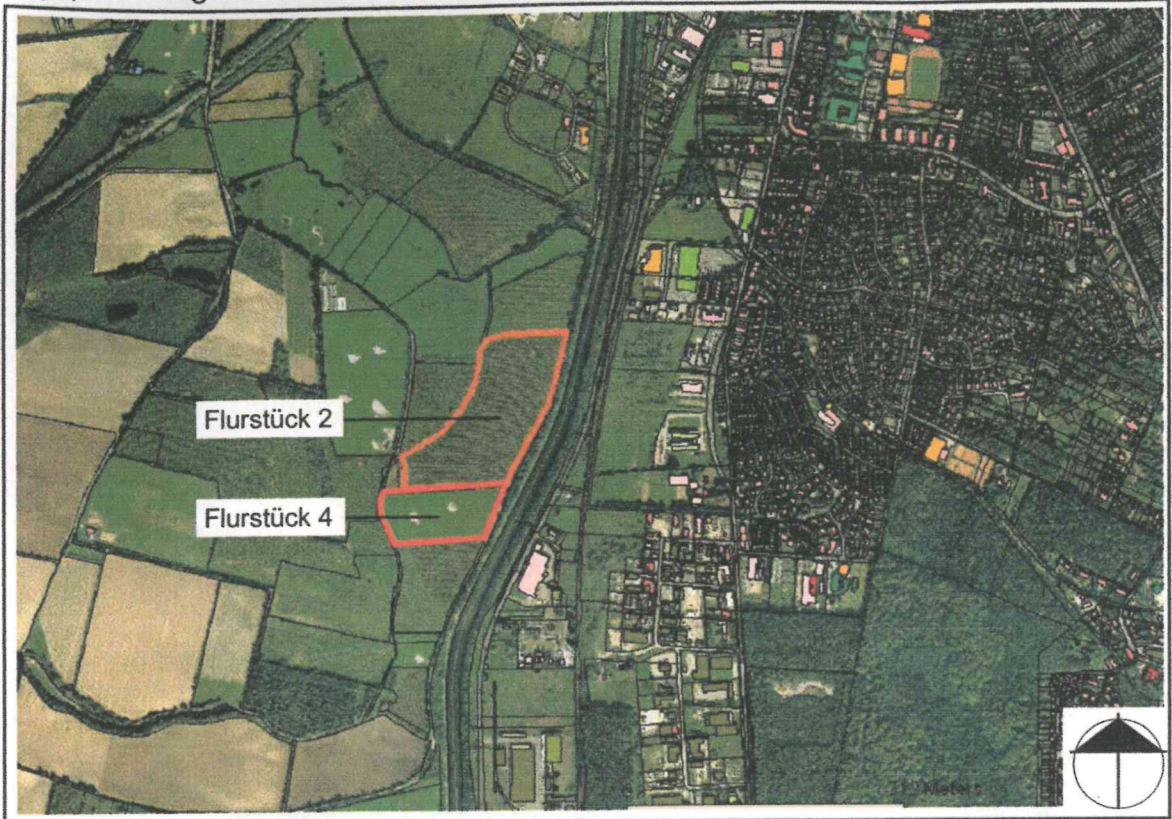
Gemarkung Alt Mölln

Flur 4

Flurstück teilweise 46/15

Teilfläche 10.000 m²

Lageplan Ausgleichsfläche für 283 m Knickneuanlage



ohne Maßstab

Gemeinde Alt-Mölln

Gemarkung Alt Mölln

Flur 5

Flurstück 2 und 4

Lageplan Ausgleichsfläche Breitenfelde für Knickersatz



ohne Maßstab

Gemeinde Breitenfelde

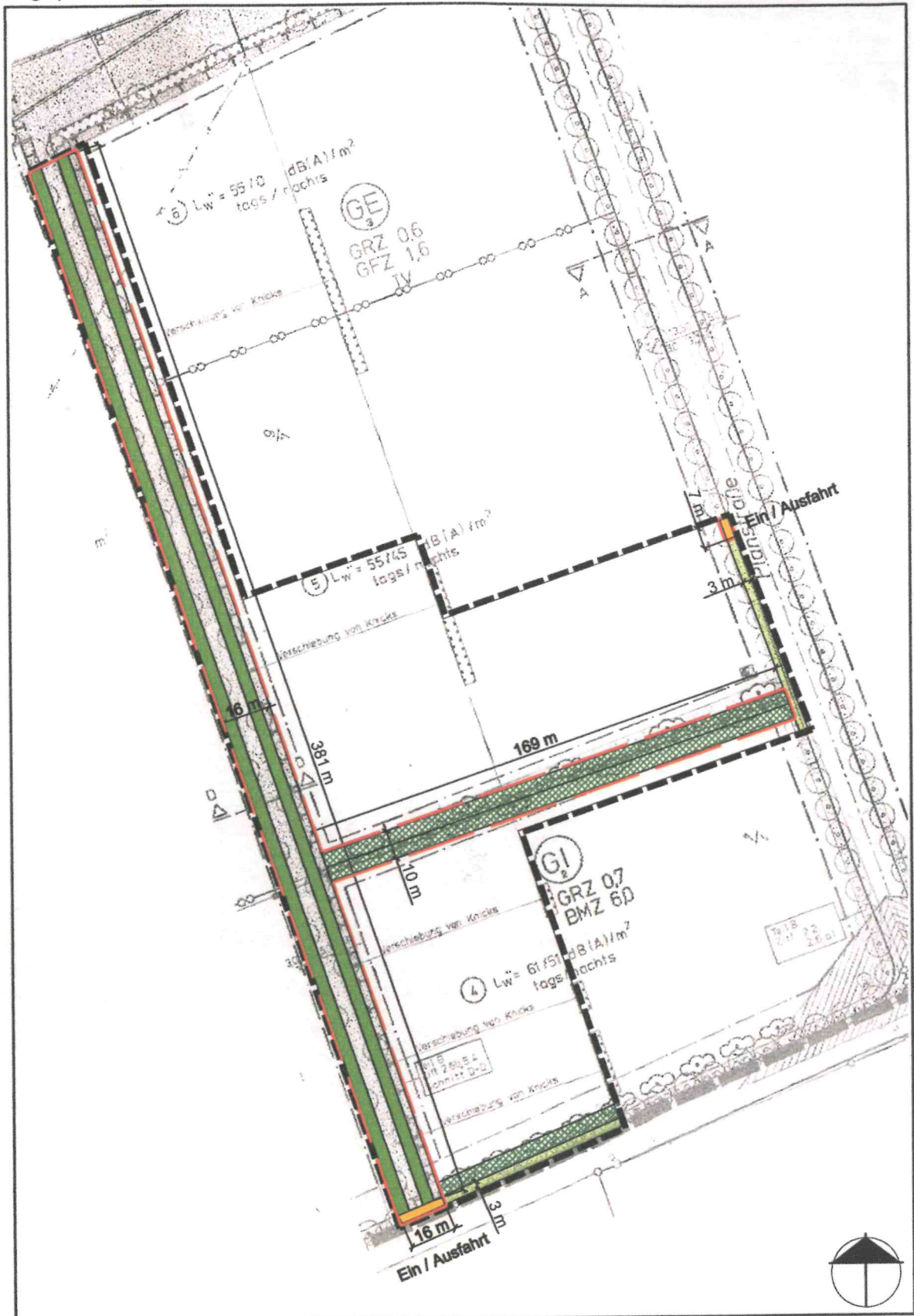
Gemarkung Breitenfelde

Flur 8

Flurstück 22

Teilfläche für Knickersatz: 1,3 ha

Lageplan Eingriffsfläche



ohne Maßstab

	Knick mit Knickwall (Redder)	762 m
	Hecke	338 m
	Grünfläche	
	Ein- und Ausfahrt	
	entfallende Grünstrukturen	7.855 m²