

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Schwarzenbek, Flur 5



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- SO** Sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)
 - Einzelhandel
 - Lager / Fernmeldetechnik

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- FH 49 m über NN** Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß. Firsthöhe z.B. FH 49 m über NN (Normalnull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Hier: Knickschutzstreifen

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Schwarzenbek (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
- Hier: Erhaltung des Knickbestandes

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN
- künftig entfallende Gebäude
- künftig entfallende unterirdische Leitung

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN
- künftig entfallende Gebäude
- künftig entfallende unterirdische Leitung

IV. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Firsthöhe in Meter über NN



Kartengrundlage:
Digitaler Lage- und Höhenplan M 1:500
Dipl. Ing. Gerhard Krause
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
 - a) Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO 1) sind nur zulässig:
 - Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.480 m²,
 - Elektrotankstellen,
 - ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 7,0 m über der Fahrbahnoberkante innerhalb der Grünfläche im Bereich der Grundstückszufahrt an der 'Kerntangente',
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO für Einkaufswagen und Müll.
 - b) Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lager/Fernmeldeanlagen“ (SO 2) sind nur zulässig:
 - Lagerhaltung in den bestehenden ehemaligen Landhandelsgebäuden,
 - fernmeldetechnische Anlagen und Einrichtungen in und auf den bestehenden ehemaligen Landhandelsgebäuden.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - a) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.
 - b) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände offener Bauweise sind einzuhalten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
 - a) Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG an der Nordwestseite des Plangebietes geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
 - b) Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen im Nordwesten und im Südwesten des Plangebietes ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.
 - c) Der Knickschutzstreifen im Nordwesten mit seiner Breite zwischen 1,50 und 3,00 m ist als magere Grasflur extensiv zu entwickeln und maximal zweimal im Jahr, frühestens ab Juli eines Jahres, zu mähen. Der Knickschutzstreifen im Südwesten ist durch gelegentliches Mähen als Grasflur offen zu halten. Der Erhalt der vorhandenen niedrigen Ziergehölze ist zulässig.
- Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Leitungsrecht ist festgesetzt zugunsten der Stadtwerke Schwarzenbek GmbH und des Eigenbetriebes Abwasser zum Transport und zur Behandlung von Oberflächenwasser.
- Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - a) Den Anpflanzflächen im Nordosten (Dreiecksfläche) und Südosten mit der Grundnutzung 'Sondergebiet' kommt keine Schutzfunktion zu. Die Fläche im Nordosten insgesamt und die Fläche im Südosten in dem mit einem Leitungsrecht belasteten Bereich sind als Pflanzstreifen mit magerer Grasflur ohne Sträucher und Gehölze anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Außerhalb des mit dem Leitungsrecht belasteten Bereiches sind Sträucher und Gehölze zulässig.
 - b) Auf der Stellplatzanlage und auf der nicht mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Südosten des Plangebietes sind insgesamt mindestens 10 Bäume zu pflanzen. (Empfehlung: Harleibuche [Carpinus betulus], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe.) Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

- Solar- und Photovoltaikanlagen**
 - Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen übertragende Anlagen.
- Werbeanlagen**
 - Am und auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen deren festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 01a), 3. Spiegelstrich). Im SO 2 sind nur unbeleuchtete oder indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig.

C. Hinweise

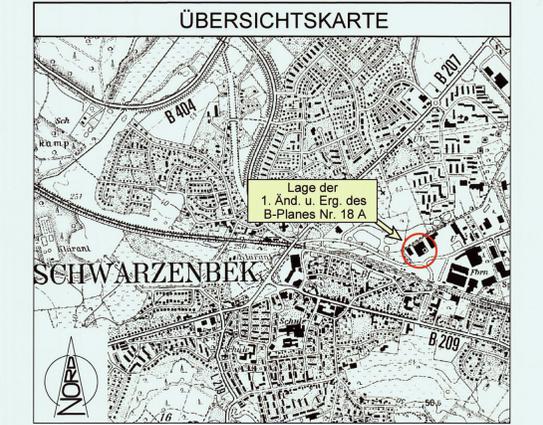
- Bodendenkmale**
 - Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leitern 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.
- Altlasten**
 - Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, anzuzeigen.
- Kampfmittel**
 - Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landes kriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.
- Eingriffsfristen**
 - Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28/29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.
 - Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände das ganze Jahr über durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollen Gebäude in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 15. August abgerissen werden, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf Brutvogel.
- Der Beschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A durch die Stadtverordnetenversammlung Schwarzenbek und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.06.2018 im Schwarzenbeker Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 08.06.2018 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 08.06.2018

 Ute Borchers-Seelig
 Bürgermeisterin

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK KREIS HERZOGTUM LAUENBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 A

für die Grundstücke an der 'Kerntangente 2' und 'Grabauer Straße 27'



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czierlinski
 Kronberg 33, 24619 Bornhöved
 Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
 E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Schwarzenbek vom 26.04.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 31.01.2017 für die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A gemäß § 13a 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 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Der Haupt- und Planungsausschuss hat am 09.09.2017 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.10.2017 bis 20.11.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.10.2017 im Schwarzenbeker Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.schwarzenbek.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
 Schwarzenbek, den 29.05.2018

 Ute Borchers-Seelig
 Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 08.05.2018, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig genehmigt.
 Bad Segeberg, den 22.05.2018

 Dipl.-Ing. Gerhard Krause
 ObVI
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 3) geändert. Es wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.04.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.04.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
 Schwarzenbek, den 29.05.2018

 Ute Borchers-Seelig
 Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 Schwarzenbek, den 29.05.2018

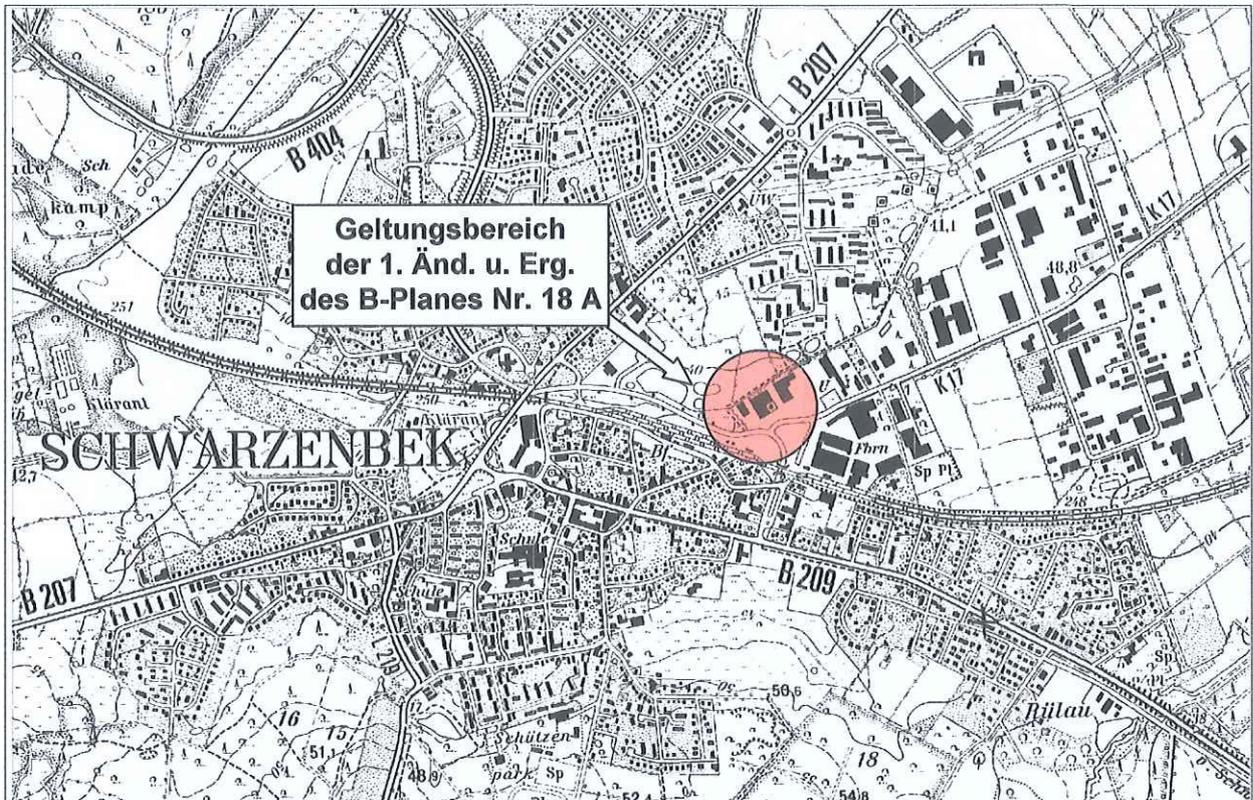
 Ute Borchers-Seelig
 Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 18 A

1. Änderung und Ergänzung

für die Grundstücke an der 'Kerntangente 2'
und 'Grabauer Straße 27'

Begründung



STADT SCHWARZENBEK
Kreis Herzogtum Lauenburg

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Angaben zum Bestand	7
2. Anlass und Ziele der Planung.....	8
2.1 Anlass der Planung	8
2.2 Ziele der Planung	9
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles.....	10
3.1 Merkmale des Vorhabens	10
3.1.1 Größe des Vorhabens	10
3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	10
3.1.3 Abfallerzeugung.....	12
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	12
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien...	13
3.2 Standort des Vorhabens.....	13
3.2.1 Bestehende Nutzung	13
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	13
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten	14
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	14
3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	14
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen.....	16
3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	16
3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	16
3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.....	16
3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	16
3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung	16

4. Inhalte des Bebauungsplans	17
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	17
4.2 Landschaftspflege und Artenschutz	19
4.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	20
4.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	21
4.5 Hinweise.....	21
5. Flächen und Kosten	22

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369) und
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Landesverordnung vom 16.03.2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 96).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes innerhalb des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 18 A überplanten Bereiches im Siedlungsgefüge von Schwarzenbek handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ist jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Sowohl nach dem Bundes-UVP-Gesetz (dortige Anlage 1, Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.6.2), als auch nach § 6 Landes-UVP-Gesetz ist eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' gemäß der dortigen Nr. 10.2 der Anlage 1 um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegen wird. Die Vorprüfung ist im Kapitel 3 dieser Begründung wiedergegeben und

gelangt nach überschlägiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens statthaft ist.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	31.01.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	19.09.2017
TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	04.10.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	19.10. - 20.11.2017
Erneuter Entwurfsbeschluss	06.02.2018
Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB	13.02.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	26.04.2018

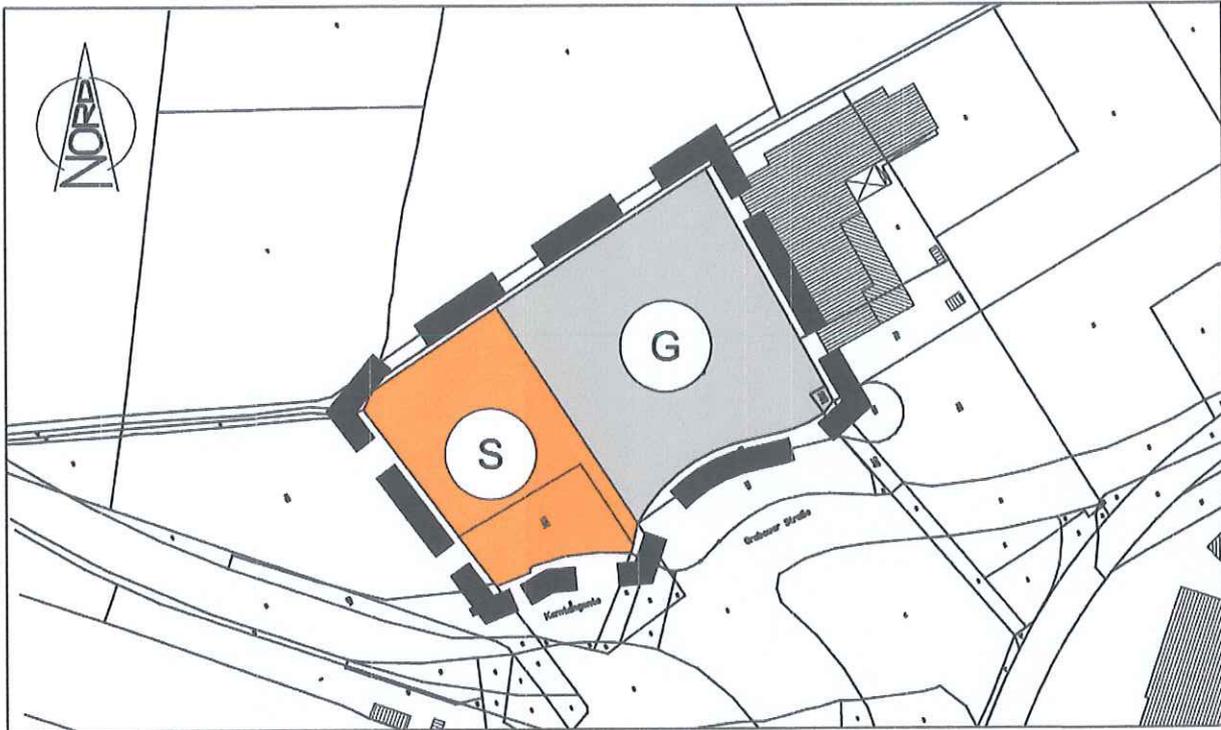
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Schwarzenbek ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als Unterzentrum eingestuft.

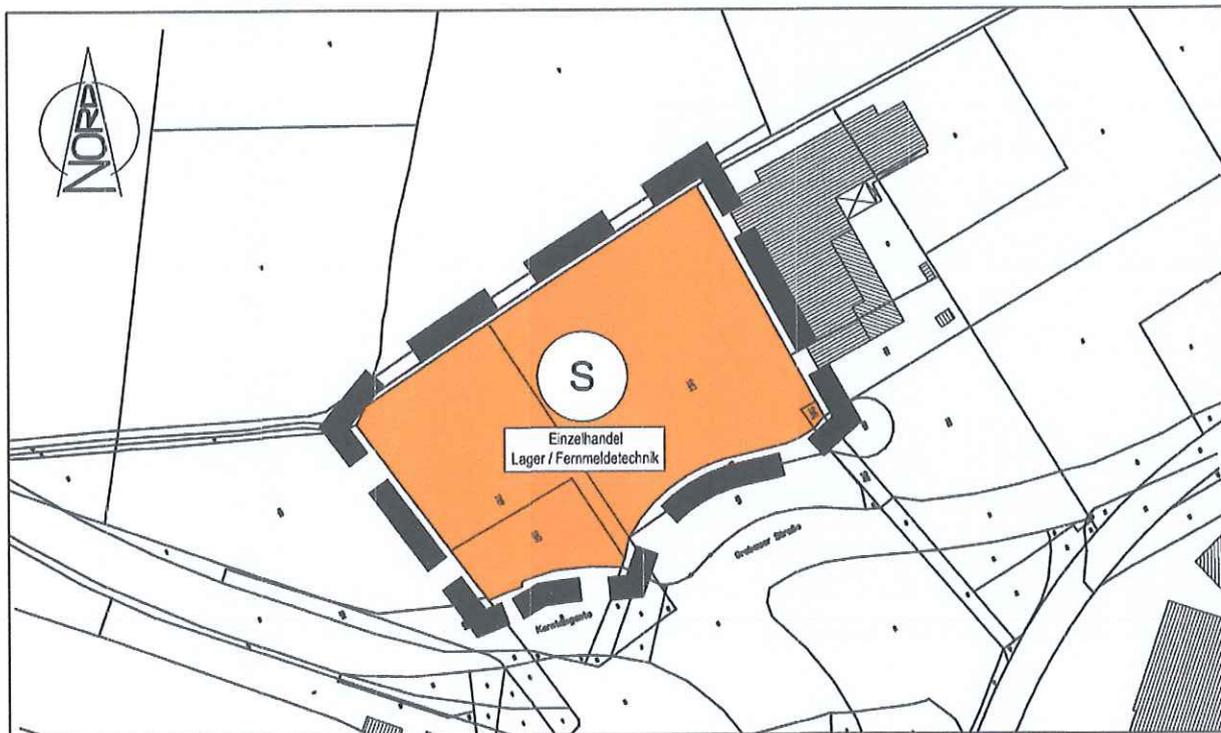
Gemäß Ziffer 2.2.3 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP) stellen Unterzentren "für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln."

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit teils als 'Sonderbaufläche' (S) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' und teils als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar. Da im Geltungsbereich dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A zukünftig insgesamt Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit den Zweckbestimmungen 'Einzelhandel' und 'Lagerhaltung/Fernmeldeanlagen' festgesetzt werden, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (21. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Derzeitige Darstellung des Plangebietes im F-Plan



Zukünftige Darstellung des Plangebietes im F-Plan (21. Änderung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A liegt nordöstlich des Bahnhofes im besiedelten Stadtgebiet in verkehrsgünstiger Lage an der 'Kerntangente' und hat eine Größe von ca. 1,23 ha. Es handelt sich um die Grundstücke an der 'Kerntangente 2' und 'Grabauer Straße 27', die den Geltungsbereich des im Jahr 2009 rechtskräftig gewordenen Ursprungsplanes bilden.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem westlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um den Standort eines Discounters (Lidl), der im Jahr 2009 errichtet wurde. Das Grundstück ist geprägt durch das Einzelhandelsgebäude und eine vorgelagerte Stellplatzanlage. Grünstrukturen befinden sich in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen. Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich unterirdisch Kanäle und Anlagen, die dem Transport und der Behandlung von Oberflächenwasser dienen.

Östlich angrenzend ist das Grundstück ehemals ATR Landhandel GmbH & Co. KG anzutreffen, das, was seinen Standort in Schwarzenbek betrifft, aus der bis zum Jahr 1999 selbständigen Firma Rautenberg hervorgegangen ist. Geprägt ist dieses Grundstück durch Hallen und Silos. Auch hier sind Grünstrukturen lediglich in den Randbereichen vorhanden.

Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein dichter Gehölzbestand, der sich entlang der 'Grabauer Straße' erstreckt.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet weitgehend eben. Die mittlere Höhe liegt hier bei ca. 40 m über NN.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner gewerblichen Nutzung stark anthropogen überformt und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur sehr eingeschränkt nutzbar. Hier sind Gehölz-Brutvögel in den Knicks zu erwarten. In den Grünflächen im Geltungsbereich sind Brutvögel wegen derer Kleinteiligkeit und den Störungen, denen sie ausgesetzt wären, nicht zu erwarten.

Fledermäuse finden am Lidl-Markt und dem Silo-Gebäude keine Habitatstrukturen. Nur im Dachunterstand am ATR-Gebäude sind Quartiere möglich.

In der Umgebung schließt nach Norden Parklandschaft mit Wiese, Gewässer mit gehölzbestandener Böschung und Regenrückhaltebecken an. Die naturnähere Struktur wird zur Naherholung durch Wanderwege erschlossen. Es sind hier störungsunempfindliche Brutvögel der Gehölze und Staudenfluren, Gewässer und Röhrichte möglich. In den Altbäumen können Höhlenbrüter und Fledermäuse vorkommen.

Für die Haselmaus ist ein Vorkommen in dichteren Knicks denkbar. Die Knicks am Rande des Geltungsbereiches sind eher als Einzelbaumreihen ausgebildet, die Haselmaus ist hier nicht zu erwarten.

Amphibien und Reptilien können entlang der Moorbek und in den nördlich anschließenden Flächen sowie Rückhaltebecken vorkommen, im Geltungsbereich besteht kein Habitatpotenzial. Arten mit Schutzstatus nach Anhang IV FFH-RL sind nicht zu erwarten.

Geschützte Arten nach § 44 BNatSchG sind somit hier Fledermäuse und Gehölz-Brutvögel.

Artenschutz und Biotopschutz

Im Geltungsbereich können störungsunempfindliche Gehölz-Brutvögel vorkommen, Baumfledermäuse sind in den Altbäumen und Gebäudefledermäuse am ATR-Gebäude möglich. Weitere Arten i. S. d. europäischen Artenschutzes sind nicht zu erwarten, national geschützte Arten sind im Innenbereich nicht relevant.

Boden und Wasser

Der Geltungsbereich liegt südlich anschließend an die Moorbek, die nicht Bestandteil des reduzierten Gewässernetzes mit Berichtspflicht nach der Wasserrahmenrichtlinie ist.

Der Boden ist bereits weitgehend versiegelt und durch Aufschüttung innerhalb des tiefer liegenden Talraumes der Moorbek entstanden. Grundwasserneubildung auf der Fläche im Geltungsbereich ist weitgehend nicht möglich.

Landschaft

Der Standort wird gewerblich genutzt, so dass eine Erholungsfunktion nicht gegeben ist. Jedoch grenzt nach Norden der Talraum der Moorbek mit Wanderweg, Grünland und naturnahen Rückhaltebecken als Erholungsraum in der Stadt an.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG aus Siek trat an die Stadt Schwarzenbek heran mit der Bitte, den Bebauungsplan Nr. 18 A im Interesse einer Vergrößerung der Verkaufsfläche (VK) des dort ansässigen Discounters von bisher zulässigen 1.100 m² auf zukünftig 1.480 m² zu ändern. Das östlich benachbarte ehemalige Landhandelsgrundstück wird in die Planung mit einbezogen, um dem erweiterten Raumbedarf, insbesondere auch für die Stellplatzanlage, befriedigen zu können. Die Planung sieht den Abriss des Bestandsgebäudes von Lidl und einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.480 m² vor. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll zu einer Optimierung der betrieblichen Strukturen führen, u. a. durch breitere Gänge und eine verbesserte Warenpräsentation. Ferner sollen die Hallen des ehemaligen Gewerbebetriebes abgebrochen werden. Die Silos bleiben jedoch bestehen, da sich auf diesen Fernmeldeanlagen befinden, deren Betreiber Pachtverträge mit langer

Laufzeit haben. Diese Planungsüberlegungen der Firma Lidl bieten den Anlass der Planung.

2.2 Ziele der Planung

Die Stadt Schwarzenbek steht als Unterzentrum in der Verantwortung, ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes und des zu versorgenden Nahbereiches zu gewährleisten.

Der Wettbewerb im Bereich der Discounter hat in den letzten Jahren gezeigt, dass für den Kunden der Preis, eine gute Erreichbarkeit, die Warenpräsentation und die Angebotsvielfalt die wesentlichen Kriterien für die Entscheidung sind, wo sie ihren Einkauf tätigen. Vor diesem Hintergrund haben es kleine Discounter, die mit Artikeln vollgestellt sind und keinen oder nur einen kleinen Back-Shop anbieten können, schwer, sich am Markt zu behaupten.

Aus diesem Grund unterstützt die Stadt Schwarzenbek das Vorhaben im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung des Standortes, zumal es auch mit der Nachnutzung eines ehemals gewerblich genutzten benachbarten Grundstücks verbunden ist, das sich derzeit in Teilen als Gewerbebrache darstellt.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch und anschließenden Neubau eines Discounters mit Erweiterung der Verkaufsfläche im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung des Standortes;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten;
- Stärkung der Funktion der Stadt Schwarzenbek als Unterzentrum durch Aufwertung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsstandortes;
- Erhöhung der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr;
- Nachnutzung eines in Teilen brach gefallenen ehemaligen Gewerbebestandes als Maßnahme der Innenentwicklung;
- Anpassung einer planungsrechtlich bereits ausgewiesenen gewerblichen Baufläche an die sich durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ergebende Situation;
- Erhaltung der vorhandenen Silos und damit einhergehende Sicherung der bestehenden Fernmeldeanlagen;
- Ermöglichung von Lagerhaltung innerhalb der bestehenden Silos;
- Berücksichtigung des Biotopschutzes (Knicks) und der Ziele der Wasserwirtschaft (Moorbek).

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles

Sowohl nach dem Bundes-UVP-Gesetz als auch nach dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch die Landesverordnung vom 16. März 2015, ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 10.2, eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles' hinsichtlich des „Großflächigen Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche des Discounters zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegen wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob aufgrund des Vorhabens mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

3.1 Merkmale des Vorhabens

3.1.1 Größe des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Abbruch eines vorhandenen Discounters und den anschließenden Neubau auf demselben Grundstück. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 1.100 m² auf zukünftig ca. 1.480 m² vergrößert. Die Stellplatzanlage wird dem zukünftigen Bedarf entsprechend auf ca. 165 Pkw ausgelegt. Die Erschließung erfolgt für die Kunden weiterhin von Süden aus über die Straße 'Kerntangente', die Anlieferung neu ebenfalls von Süden aus über die 'Grabauer Straße'.

Das geplante Vorhaben wird mit einer Geschossfläche von ca. 2.350 m² in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung 'Einzelhandel' weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters durch Abbruch und Neubau auf demselben Grundstück unter Einbeziehung eines Nachbargrundstücks.

Bewertung:

Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.

3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens im Geltungsbereich. Die im Norden angrenzende Moorbek wird durch einen Knick mit Schutzstreifen zukünftig besser als bisher berücksichtigt.

Boden:

Das Vorhaben sieht Flächenversiegelungen vor, die über das nach dem Bebauungsplan Nr. 18 A zulässige Maß hinausgehen (GRZ 0,6), wobei bereits jetzt schon ca. 80 % der Fläche versiegelt sind. Dies entspricht einer GRZ von 0,8, die auf maximal 0,9 erhöht werden darf. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Erschließungsstraßen, die Zufahrten und um Anliefer- und Rangierflächen.

Natur und Landschaft:

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich im Wesentlichen um einen bestehenden, mit einem Lidl-Markt bebauten Einzelhandelsstandort und einen aufgegebenen Gewerbestandort eines Landhandels-Unternehmens. Der Vorhabenstandort ist als Siedlungsbiotop einzustufen.

Der vorhandene Discounter und die Hallen des ehemaligen Landhandelsbetriebes werden beseitigt. Der Neubau des Discount-Marktes findet am vorhandenen Standort statt und wird auf die bisherige Landhandelsfläche in Richtung Nordosten erweitert. Die dort vorhandenen Strukturen, wie die versiegelten Hofflächen und die randlichen Pflanzstreifen, werden beseitigt.

Biotopschutz:

Die Knickfläche wird als geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG nachrichtlich dargestellt.

Bereich des nördlichen Knicks im westlichen Abschnitt: Es soll ein 1,5 m breiter Schutzstreifen zusätzlich zu dem bestehenden 1,5 m Streifen ab Böschungsoberkante vorgesehen werden, d. h. dieser wird gegenüber der heutigen Stellplatzgrenze und dem Gebäudefundament um 1,5 m nach Süden abgegrenzt.

Festsetzung 1 auf der Fläche: Fläche zur Begrünung durch magere Grasflur, keine Befahrung, Lagerung von Material etc., keine Befestigung oder Versiegelung oder sonstige Nutzung. Darstellung als Maßnahmenfläche.

Bereich des nördlichen Knicks im östlichen Abschnitt: Dem 3 m breiten Schutzstreifen vor dem Knick, d. h. ca. 4,40 m Abstand Baugrenze zur Walkkrone gemäß Vermessung, kann von Wasser- und Naturschutzbehörde zugestimmt werden.

Festsetzung auf der Fläche: Gleichlautend wie Festsetzung 1.

Anpflanzfläche im Nordosten (Dreiecksfläche)

Die Fläche wird entsiegelt, Gehölze oder Sträucher sind hier jedoch nicht sinnvoll, da Entwässerungsanlagen und Nachbarbebauung bestehen. Die Fläche wird vergleichbar Festsetzung 1 als magere Grasflur, jedoch ohne Knickschutzfunktion, festgesetzt.

Anpflanzfläche im Südosten

Die Fläche wird vergleichbar der Dreiecksfläche wie Festsetzung 1 als magere Grasflur ohne Knickschutzfunktion festgesetzt. Sträucher und Gehölze sind außerhalb des mit einem Leitungsrecht belasteten Bereiches zulässig.

Grünfläche vor dem Eichenknick an der Stellplatzanlage

Der Eichenknick liegt außerhalb des Geltungsbereiches (Stämme ca. 5 m von der Stellplatzanlage entfernt). Der Streifen ist derzeit ca. 4 m breit, dies soll beibehalten werden. Mit dem Erhalt der Abgrenzung wird ein ca. 5 m Streifen vor den Eichen eingehalten.

Festsetzung: Grünfläche mit Knickschutzfunktion, es wird nicht angestrebt, das Zier-Gehölz zu entfernen.

Artenschutz:

Durch den Abriss von Gebäuden werden nur an einer Stelle kleinräumig Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse oder Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter entfernt. Diese werden nicht als traditionelle oder bedeutsame Lebensstätten für ganze Reviere/Gemeinschaften eingestuft. Eine Kompensation wird nicht erforderlich, da in der Umgebung ausreichend weitere Brut- und Nistmöglichkeiten bestehen.

Es werden jedoch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Verbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Bewertung:

Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nicht oder nur in geringem Maße berührt. Zusätzlichen Versiegelungen stehen Entsiegelungen durch den Abbruch von Gebäuden mit dort entstehenden Grünflächen gegenüber.

3.1.3 Abfallerzeugung

Der Lebensmittel-Discounter lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben.

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen Lkw's abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Container aufgestellt.

Bewertung:

Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.

3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das SO-Gebiet wird zukünftig von demselben Betreiber genutzt (Lidl), der bereits jetzt im SO des Ursprungs-Bebauungsplanes gewerblich tätig ist. Aufgrund der überschaubaren Größenordnung ist von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen als Folge der Erweiterung des Einzelhandels-Standortes zu erwarten. Es handelt sich um Lärmemissionen, die von den Anlieferungen, dem Kundenverkehr und der Kühl- und Lufttechnik an den Gebäuden ausgehen.

Das Plangebiet ist darüber hinaus für Fußgänger und Radfahrer sowie über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

Bewertung:

Bei der angestrebten Erweiterung des Einzelhandels-Standortes sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das sonstige Sondergebiet ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die

anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind nicht zu erwarten, zumal keine Wohngebäude im näheren Umfeld anzutreffen sind.

3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: Kalksandstein oder Porenbeton, Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung, Putz- und Glasfassade

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Flachdach

Fußboden: 30 cm Kiesschicht, 20 cm Sauberkeitsschicht, 5 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 15 - 20 cm Stahlbetonsohle, 6 cm Mörtel, 2 cm keramische Steinzeugfliesen

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: vorhandene Anlage wird erweitert

Bewertung:

Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.

3.2 Standort des Vorhabens

3.2.1 Bestehende Nutzung

Bei den für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstücken handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück und um einen zuvor von einem Landhandels-Unternehmen genutzten Gewerbestandort. Dem Einzelhandelsstandort ist eine Stellplatzanlage mit zurzeit ca. 90 Stellplätzen vorgelagert.

3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Bei den für die Erweiterung des Einzelhandels-Standortes vorgesehenen Flächen handelt es sich um anthropogen überprägte Böden. Der Vorhabenstandort stellt ein Siedlungsbiotop dar, das nicht an die freie Landschaft angrenzt. Der Einzelhandelsstandort ist bereits jetzt Bestandteil des Ortsbildes und fungiert als Teillebensraum für Tierarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen. Hier sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in den randlichen Gehölzstrukturen brüten.

3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten. Laut dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand: 09/1998) liegt das Plangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Das Naturschutzgebiet 'Lanken' befindet sich nördlich in ca. 5 km Entfernung, das Naturschutzgebiet 'Hohes Elbufer zwischen Tesperhude und Lauenburg' befindet sich südlich in ca. 11 km Entfernung, das Naturschutzgebiet 'Besenhorster Sandberge und Elbsandwiesen' südwestlich in ebenfalls ca. 11 km Entfernung und das Naturschutzgebiet 'Stecknitz Delvenau-Niederung' liegt östlich in ca. 10 km Entfernung. Eine Betroffenheit dieser Gebiete ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht vorhanden.

Am Vorhabenstandort gibt es keine geschützten Landschaftsbestandteile. Knicks nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG als geschützte Biotope liegen am Rande des Geltungsbereiches im Norden und außerhalb angrenzend an den Geltungsbereich im Westen.

Es sind geschützte Arten nach § 44 BNatSchG mit Gebäude- und Gehölzvögeln und Fledermäusen zu erwarten.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

Bewertung:

Da keine Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile betroffen sind und Regelungen zu geschützten Arten und Biotopen erfolgen, ist eine Belastung durch das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Die geplante Erweiterung des Einzelhandels-Standortes wird auf befestigten Hofflächen und randlichen Grünstreifen stattfinden. Soweit die Grünstreifen betroffen sind, werden die Flächenversiegelungen erhöht. Hierdurch wird zukünftig eine Versickerung des Oberflächenwassers weiter minimiert. Durch Abbruch von Gebäuden und Anlegung einer Anpflanzfläche werden an anderer Stelle Flächen entsiegelt, so dass dort Regenwasser wieder versickern kann. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

Entlang der Moorbek im Norden wird ein Schutzstreifen festgesetzt, so dass ein ca. 5 m breiter Streifen bis zum geplanten Baufenster freibleibt. An der geplanten Stellplatzanlage ist der Streifen schmaler, es erfolgt jedoch keine Bebauung. Insofern ist den Belangen des Gewässerschutz- und Entwicklungstreifens Rechnung getragen.

Eine unterirdische Anlage der Stadt Schwarzenbek (Verursacher Bahn/Tunnel) liegt im Nordosten und wird nicht überbaut. Neben den eingetragenen baulichen Anlagen liegt eine Bypass-Leitung westlich neben der Anlage (2. Einleitstelle). Diese muss mit dem Anlagenablauf verlegt werden. Eine Überbauung der Sedimentations-Anlage und der Kanäle mit hochbaulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Einleitstelle und die Sedimentations-Anlage müssen zugänglich sein.

Bei Neuverlegung des Kanals Leitung zur Moorbek sind die Baumwurzelbereiche zu berücksichtigen, keine neue Leitungsverlegung im Baumkronenbereich. Bäume/Sträucher sind auf Anlagen der Oberflächenentwässerung nicht zulässig, jedoch Grasflur.

Boden:

Das Vorhaben führt zu Flächenversiegelungen und -entsiegelungen in geringem Ausmaß. Die grundsätzliche Möglichkeit zur Flächenversiegelung ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 18 A im Jahr 2009 vorbereitet worden. Es wird ein Versiegelungsgrad von bis zu 90 % der Fläche erreicht.

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um einen Discounter und ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verdichtung stets einer räumlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorzuziehen. Die geplante bauliche Verdichtung wird an dem vorgesehenen Standort als unproblematisch angesehen.

Natur und Landschaft:

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen.

Bezüglich der Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaft wird auf das Kapitel 3.1.2 der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls verwiesen. Weitere Details sind der 'Stellungnahme Biotop- und Artenschutz, Wasserwirtschaft' des Büro BBS Greuner-Pönicke vom 22. Januar 2018 zu entnehmen.

Bewertung:

Da das Vorhaben innerhalb eines bereits vorgeprägten Einzelhandels- und gewerblich genutzten Gebietes liegt, ergibt sich keine zusätzliche Betroffenheit von Natur und Landschaft, da dem Knickschutz, Artenschutz und Gewässerschutz mit speziellen Festsetzungen Rechnung getragen wird. Die Nachverdichtung wird partiell zu einer zusätzlichen Versiegelung in geringem Umfang führen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da hierdurch ein Flächenverbrauch von bisher unbebauter Landschaft vermieden wird. Die zusätzliche Versiegelung wird als hinnehmbar eingestuft, zumal in einem anderen Bereich Flächen entsiegelt werden. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Vorhabenstandort beschränkt.

3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen beziehen sich in erster Linie auf die partiell vorzunehmende zusätzliche Bodenversiegelung und auf die Zunahme des Kunden- und Anlieferverkehrs. Schützenswerte nachbarliche Interessen sind nicht betroffen, da die nächstgelegene Wohnbebauung weit genug entfernt liegt. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen sind bekannt. Es bestehen keine Risiken hinsichtlich unerwarteter Auswirkungen.

3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die zusätzliche partielle Versiegelung am Standort findet einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung findet an anderer Stelle im Plangebiet statt. Grundsätzlich ist auch eine vollständige Entsiegelung möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt befindet, ist eine Renaturierung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung

Das Vorhaben führt primär zu partiellen zusätzlichen Flächenversiegelungen, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlich werden. Durch das bestehende Gebäude des Discounters und der Stellplatzanlage für ca. 90 Pkw sowie dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Außer für das Schutzgut 'Boden' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes einer Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten Landschaftsbereichen vorzuziehen. Die Versiegelung wurde bereits im Jahr 2009 vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft.

Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Der Betrieb des Discounters birgt keine Risiken für die Umwelt. Auch in der Nähe des Plangebietes ist kein 'Störfallbetrieb' anzutreffen. Der Landhandel, der je nach betrieblicher Ausrichtung ein 'Störfallbetrieb' hätte sein können, hat vor Jahren seinen Betrieb eingestellt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

4. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da sich die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zukünftig auf zwei 'Sonstige Sondergebiete' (SO 1 und SO 2) beziehen werden. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht die Änderungssatzung parallel mit der Ursprungssatzung gelesen werden muss, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' (SO 1) ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.480 m². Tatsächlich vorgesehen sind der Abbruch und der Neubau eines Lidl-Marktes. Innerhalb des SO 1 sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte. Ferner zulässig sind ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 7,00 m über der Fahrbahnoberkante innerhalb der Fläche für Anpflanzungen im Bereich der Grundstückszufahrt an der 'Kerntangente' sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO für Einkaufswagen und Müll.

Zusätzlich wird ein weiteres Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lagerhaltung/Fernmeldeanlagen' (SO 2) ausgewiesen. Innerhalb des SO 2 sind Lagerhaltung in den bestehenden ehemaligen Landhandelsgebäuden zulässig sowie fernmeldetechnische Anlagen und Einrichtungen in und auf diesen Gebäuden. Andere Arten der baulichen Nutzung, z. B. Wohnen, sind ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das SO 1 wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmittelmarkt, den Werbepylon und die Stellplatzanlage mit ca. 162 Stellplätzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung des Gebäudes für den Lebensmittelmarkt mit der vorgesehenen Verkaufsfläche, den erforderlichen Lagerflächen, sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist nach Gesprächen mit den Stadtwerken Schwarzenbek so gewählt, dass die Sedimentationsanlage nicht überbaut wird.

Für das SO 2 wird auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet. Die bauliche Entwicklung hier ist im Wesentlichen auf eine erweiterte Bestandssicherung der beiden ehemaligen Landhandelsgebäude in Form der um sie gezogenen Baugrenzen reduziert.

Damit sich das Discounter-Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügt, wird - entsprechend der Ursprungssatzung - eine Firsthöhe (FH) von max. 49,00 m über NN für das SO 1 festgesetzt. Bei Geländehöhen, die im Mittel bei ca. 40 m über NN liegen, ergibt sich so eine absolute Gebäudehöhe von maximal 9,00 m. Im SO 2 wird - ebenfalls entsprechend der Ursprungssatzung und zur Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes - eine Firsthöhe von max. 80,00 m über NN festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von maximal 40,00 m. Von der vorgenannten Höhenbeschränkung sind im gesamten Plangebiet (SO 1 und SO 2) untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen, da von ihnen nur geringe optische Auswirkungen ausgehen.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Nutzung im SO 1 abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Zwar ist nach den Planungen für den Lidl-Markt in einem Teilbereich auch die Nutzung eines Obergeschosses vorgesehen; dieser Teilbereich ist allerdings im Verhältnis zum Gesamtgebäude so gering, dass er kein Vollgeschoss nach der Definition der Landesbauordnung ausmacht.

Die abweichende Bauweise (a) im SO 1 stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Der Lidl-Markt wird nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von mehr als 70 m erreichen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind dennoch einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Pult-, Walm- oder Satteldach in Betracht.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind gestalterische Vorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen das gesamte Plangebiet (SO 1 und SO 2).

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Aufständereien sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die jeweils festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird. Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen, da selbständige oder überkragende Solar- und Photovoltaikanlagen mit ortsuntypischen optischen Beeinträchtigungen verbunden wären. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an Fassaden und auf Dächern zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Am und auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen deren festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind wegen ihrer Störwirkung, insbesondere für vorbeifahrende Autofahrer, unzulässig. Dies gilt auch für den im Bereich der Anpflanzfläche zulässigen freistehenden Werbeträger (Pylon) an der Grundstückszufahrt 'Kerntangente'. Dieser darf eine Höhe von maximal 7,00 m über der Fahrbahnoberkante erreichen. Im SO 2 sind, aufgrund der weithin sichtbaren Höhe der Silos, nur unbeleuchtete oder indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig.

4.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m²) aufgestellt werden, besteht kein Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Aufgrund dessen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I liegt das Plangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Im Plangebiet befindet sich im Nordwesten ein Knick als gesetzlich geschütztes Biotop. Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen im Nordwesten und im Südwesten des Plangebietes ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Auf der Stellplatzanlage und auf der nicht mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Südosten des Plangebietes sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen (Empfehlung: Hainbuche [Carpinus betulus], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe). Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den teilweise angrenzenden Gehölzflächen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den angrenzenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Nach der vorliegenden Planung sind keine Gehölz-Fällungen vorgesehen.

Auf dem Grundstück Grabauer Straße 27 befindet sich ein ehemaliges Gewerbestandstück (Landhandel), dessen Gebäudebestand noch vorhanden ist. Die Gebäude sollen, mit Ausnahme der beiden mit Baugrenzen umzogenen Silos, abgerissen werden. Die abzureißenden Gebäude können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden. Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich dort einzelne Tagesverstecke oder auch Winterquartiere befinden, darf der Abriss nicht ohne vorherige Untersuchung durch einen Sachverständigen erfolgen. Die Ergebnisse der Untersuchung, z. B. die Notwendigkeit zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere), sind zu beachten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

4.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Regen- und Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen. Der Fachdienst Brandschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf aufmerksam gemacht, dass in Anlehnung an das Datenblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten ist.

Der Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf aufmerksam gemacht, dass im Zuge des für die Ableitung von Niederschlagswasser in die Moorbek erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nachzuweisen ist, ob das wasserrechtliche Minimierungsgebot der Vermeidung einer Abflussbeschleunigung in oberirdischen Gewässern angewandt wurde. Das bedeutet, dass selbst wenn eine vollständige Versickerung nicht möglich oder unverhältnismäßig wäre, abflussmindernde Flächenversiegelungsmethoden zu prüfen sind, wie sickerfähige Oberflächenbefestigung der Stellplätze, Teilsickermulden zwischen den Stellflächen, Rigolen etc.. Von der Entwässerungsplanung wird auf der Baugenehmigungsebene der Nachweis einer entsprechenden Prüfung erwartet. Zur Vermeidung von Verzögerungen sollten die Antragsinhalte zuvor mit dem Fachdienst abgestimmt werden.

4.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4.5 Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt 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.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, anzuzeigen.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung

wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände das ganze Jahr über durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollen Gebäude in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 15. August abgerissen werden, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf Brutvögel.

5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Sonstige Sondergebiete	11.085	89,9 %
Knicks, Knickschutzstreifen	1.247	10,1 %
Gesamtfläche	12.332	100,0 %

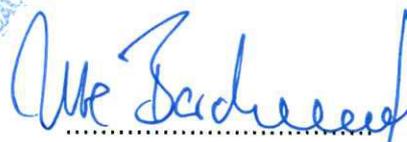
Die Stadt Schwarzenbek und der Planveranlasser (Lebensmittelmarkt) haben im Vorfeld der Planung einen Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen. Danach trägt der Planveranlasser die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

Die Stadtvertretung der Stadt Schwarzenbek hat diese Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 A in ihrer Sitzung am 26. April 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Schwarzenbek, den 29.05.2018


Ute Borchers-Seelig
(Bürgermeisterin)