

# SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) SOWIE NACH § 92 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 27.05.2005 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23 FÜR DAS GEBIET "AM HAINHOLZ UND WESTLICH GÜLZOWER STRASSE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

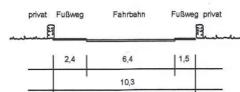
## PLANZEICHNUNG (-TEIL A-) ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990



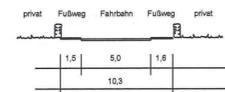
### STRASSENPROFILE

Darstellungen ohne Normcharakter M 1: 250

Gültzower Straße (L219)



Am Hainholz



## ZEICHENERKLÄRUNG

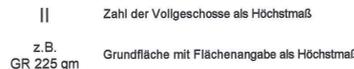
### 1. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)



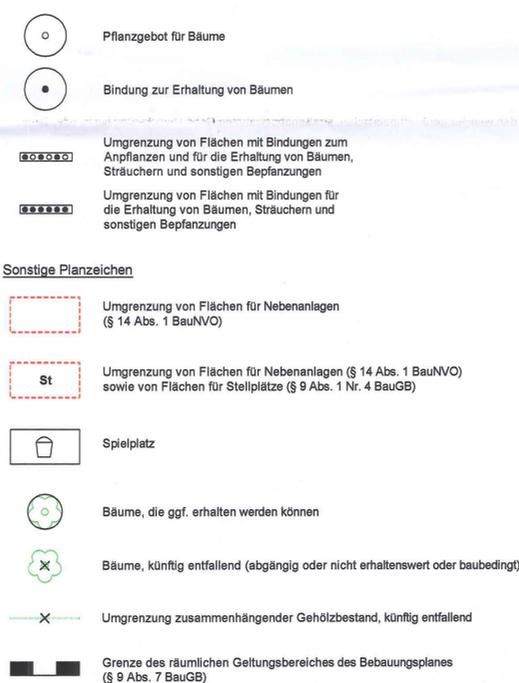
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauNVO)



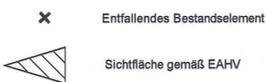
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauNVO)



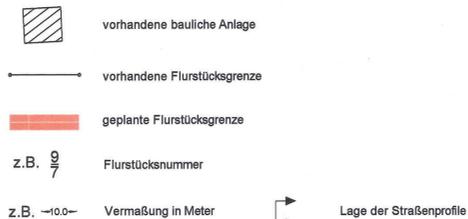
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)



### 2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen



### 3. Darstellung ohne Normcharakter



## TEXT - TEIL B -

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauNVO)

In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) werden gemäß §1 (6) BauNVO die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

### 2. Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO)

Kellersatzräume und Wintergärten sind nur in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden auf deren Rückseite bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig. Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind nur bis zu einem maximalen Volumen von 30 Kubikmeter zulässig und dürfen nur in den dafür festgesetzten Flächen untergebracht werden. Bei der Anlage der Nebengebäude ist auf erhaltende Bäume Rücksicht zu nehmen.

### 3. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§9 (1) Nr. 4 BauNVO)

Offene und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur in den dafür festgesetzten Flächen und in den daran angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. In der Hausvorderzone ist je Hauseinheit nur ein überdachter Stellplatz (Carport) zulässig. Garagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

### 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauNVO)

Die in der Planzeichnung eingetragene Sichtfläche ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauNVO)

5.1 Öffentliche Stellplatzflächen sowie Stellplatzflächen und Erschließungsflächen auf privatem Grund sind vollflächig mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten oder als Spurbahnen mit mittig dazwischenliegendem (Schotter-) Rasenstreifen. Eine die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

5.2 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig während der Bauzeit erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (1. März - 1. Nov.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden. Tiefgeschosse (Keller) sind im Falle des Anschnitts grundwasserführender Schichten in wasserdichter Bauweise auszuführen.

### 6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 BauNVO)

6.1 Für die Gebäude entlang der Gültzower Straße werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräusch-Immissionen festgesetzt. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an den straßenzugewandten (östlichen) sowie den seitlichen (nördlichen und südlichen) Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen. Für die betroffenen Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend Lärmpegelbereich IV (straßenzugewandte Fassade des Bestandsgebäudes bei Um- und Anbau sowie straßenzugewandte Fassade des nordöstlich geplanten Baukörpers an der Gültzower Straße) bzw. Lärmpegelbereich III (weitere Nord-, Süd- und Ostfassaden an der Gültzower Straße) die Mindestschalldämm-Maße R<sub>w</sub> gem. DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8 - 10 der DIN 4109 zu entnehmen.

6.2 Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 1/198) zu führen. Fenster von zum Schließen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu den weniger geräuschbelasteten, straßenabgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage auf der lärmzugewandten Seite als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen, durch die eine Luftwechselrate von 1,0 (komplette Raumluft) pro Stunde ermöglicht wird und gleichzeitig ein Innenpegel von 30dB während der Nachtzeit erreicht werden kann. Das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß R<sub>w</sub>, res. ist aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und den schalldämmenden Lüftungseinrichtungen gemeinsam zu erfüllen.

### 7. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a+b BauNVO)

7.1 Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung der Nadelgehölzarten Eibe, Lärche und Kiefer ist zulässig. Für Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen müssen großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm, mittel- und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14/16 cm sowie Obstbäume einen Stammumfang von mindestens 12/14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten anzupflanzender Bäume kann in begründeten Fällen um bis zu 2 m abgewichen werden.

7.2 Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen außerhalb von Straßenverkehrsflächen und offenen Anlagen für die Oberflächenentwässerung sowie die Lagerung von Baumaterialien unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen oder unterirdisch zu pressen.

7.3 Freistehende Müllbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe durch Hecken oder Rankgerüste einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind. Die Sichtverhältnisse von den geplanten Zufahrten (Stellplatzflächen) in den Verkehrsraum Gültzower Straße dürfen durch diese Anlagen bzw. deren Eingrünung nicht beeinträchtigt werden.

7.4 Auf den festgesetzten Flächen mit einem Erhaltungsgebot an der Gültzower Straße/Ecke Am Hainholz ist die vorhandene Schmitzhecke zu erhalten. Für Ergänzungen und Ersatzpflanzungen sind geeignete Laubgehölze zu verwenden. Die Hecke darf für notwendige Grundstückszufahrten und -zuwegungen in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

7.5 Auf der festgesetzten Fläche mit einem Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist der durchgewachsene ehemalige Knick durch Rückschnitt der Bäume und durch Nachpflanzung von Sträuchern in den Lücken als freiwachsende buschige Strauchhecke zu entwickeln. Aufsetzarbeiten zur Herrichtung eines Heckenwalls sind bis zu einer Höhe von 0,4 m über Gelände zulässig.

### 8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9 (4) BauNVO in Verbindung mit § 92 LBO)

8.1 Als Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, braune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.

8.2 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m oder als hinter Hecken angeordnete Zäune bis maximal gleicher Höhe zulässig. Abweichend von dieser Regelung kann die Hecke auf den festgesetzten Flächen mit einem Erhaltungsgebot an der Gültzower Straße/Ecke Am Hainholz außerhalb der festgesetzten Sichtfläche in Ihrer Bestandsgröße (ca. 1,80 m) erhalten bleiben. Die Sichtverhältnisse von den geplanten Zufahrten (Stellplatzflächen) in den Verkehrsraum Gültzower Straße dürfen durch Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden. Sonstige Einfriedungen sind nur als Hecken bzw. Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zu den Verkehrsflächen sind Zäune nur als grüne Maschendrahtzäune/Stabgitter zulässig.

8.3 Für Carports und Nebengebäude sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 01.10.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Schwarzenbeker Anzeiger am 24.11.2004 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.12.2004 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Haupt- und Planungsausschuss hat am 22.02.2005 den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.03.2005 bis 20.04.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.03.2005 im Schwarzenbeker Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarzenbek, 2.6.05  
  
 Frank Ruppert  
 Bürgermeister

6. Der katastralmäßige Bestand am 03.06.2005, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, 03.06.2005  
  
 (LS)

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 27.05.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. - entfällt -

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 23 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.05.2005 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

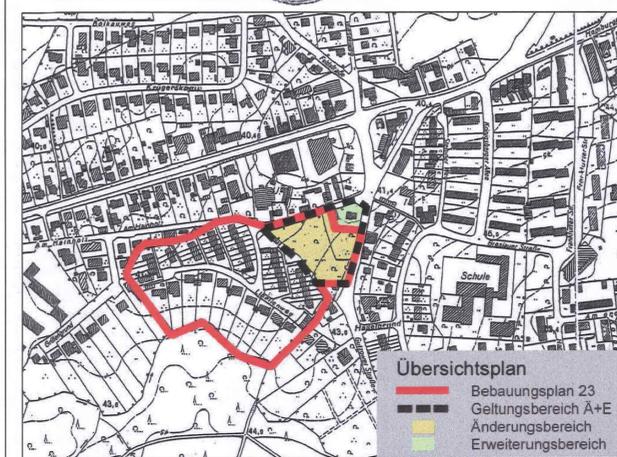
Schwarzenbek, 3.6.05  
  
 Frank Ruppert  
 Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekanntzumachen.

Schwarzenbek, 3.6.05  
  
 Frank Ruppert  
 Bürgermeister

11. Der Beschluss der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 23 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02. Juni 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzerrung 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 02. Juni 2005 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, 9. Juni 2005  
  
 Frank Ruppert  
 Bürgermeister



## BEBAUUNGSPLAN NR. 23 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG "Am Hainholz und westlich Gültzower Straße"

tec 2005/05/30

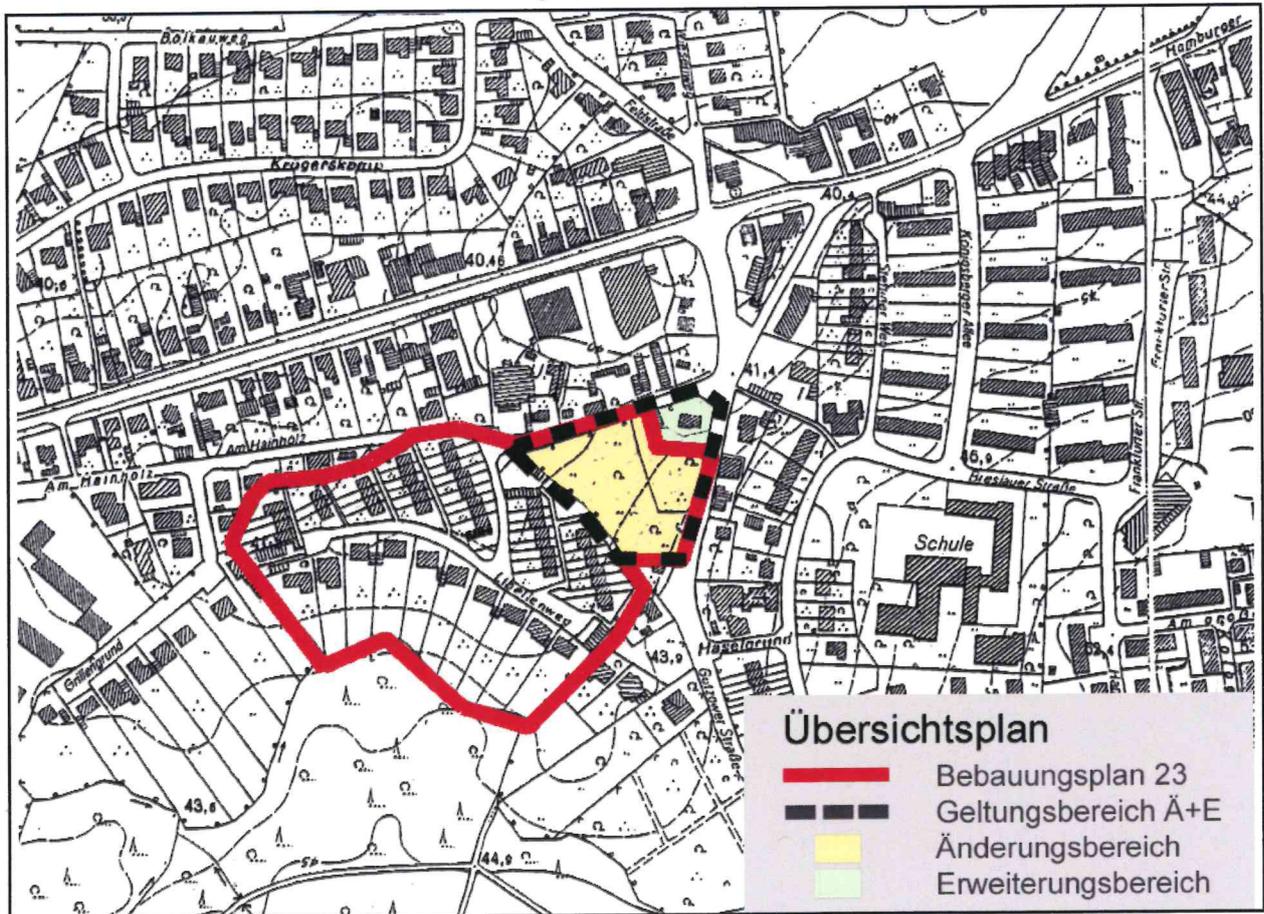
# Begründung

zum Bebauungsplan Schwarzenbek Nr. 23

– 2. Änderung und Erweiterung –  
mit integrierter Grünordnungsplanung

Gebiet: „Am Hainholz und westlich Gölzower Straße“

Stand: 30.05.2005



**Bearbeitung:**

Tom Schmidt  
Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung  
Billhorner Brückenstraße 40  
20539 Hamburg  
Tel.: 040-78 10 49 35

<b>1.</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Rechtliche Grundlagen .....	4
1.2.	Übergeordnete Vorgaben und bestehendes Planungsrecht .....	4
1.3.	Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich .....	5
1.4.	Bestandsituation / bestehende Nutzungen / Zustand von Natur und Landschaft .....	5
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis und Planungsziele .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>8</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.4.	Bauweise .....	9
4.5.	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz .....	10
4.6.	Stellplätze und sonstige Nebengebäude .....	10
4.7.	Gestalterische Festsetzungen .....	10
4.8.	Verkehr und Erschließung .....	11
4.9.	Ver- und Entsorgung .....	12
4.10.	Grün- und Freiflächengestaltung .....	13
4.11.	Eingriff/Ausgleich, Umweltbericht .....	16
4.12.	Immissionsschutz/Schalltechnische Situation .....	19
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Kennzahlen .....</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Realisierung der Maßnahme .....</b>	<b>21</b>
	Quellenverzeichnis .....	22

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
BauNVO 1990	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
LBO	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47, ber. S. 213)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004, BGBl. I S. 1359, 1381)
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 2003 (GVOBl. Schl.-H., S. 339)
LWaldG	Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1994, (GVOBl. Schl.-H. 1994 S. 438), zuletzt geändert durch Art. 6 Ges. vom 13.5.2003, GVOBl. S. 246)
Baumschutzsatzung	Satzung der Stadt Schwarzenbek zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der zuletzt geänderten Fassung der II. Nachtragssatzung vom 01.12.2003
Knickerlass	Erläuterungen und Hinweise für die Behandlung von Knicks und Bäumen – Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom 30.08.1996 (X 350 - 5315.0)

### 1.2. Übergeordnete Vorgaben und bestehendes Planungsrecht

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek in der Fassung vom 20.09.2001 stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung als Wohnbauflächen (W) dar.
Entwicklung aus dem Landschaftsplan	Der gültige Landschaftsplan der Stadt Schwarzenbek sieht als Entwicklungsziel für das Plangebiet „Wohnen“ vor.
Verbindliche Bauleitplanung	Der Bebauungsplan Schwarzenbek Nr. 23 (Beschlussfassung vom 23.12.1998 rückwirkend zum 05.01.1970) weist den Bereich südlich Am Hainholz als Reines Wohngebiet (WR) aus, mit den Bauformen Einzelhäuser und Reihenhäuser. Mit Ausnahme des Änderungsberichts sind die Vorgaben des Bebauungsplans umgesetzt.

Innerhalb des Änderungsbereichs (ca. 5775 qm) sind nach Darstellung des Bebauungsplans drei in Nord-Süd-Richtung angeordnete Reihenhauserzeilen mit insgesamt 16 Reihenhäusern (Hausbreite 6,50 m bis 6,62 m) vorgesehen. Die GFZ beträgt 0,7 bei einem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen.

Weiterhin sind im Änderungsbereich eine Gemeinschaftsgarage (ca. 480 qm) und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (ca. 720 qm) dargestellt.

### 1.3. Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet	Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung befindet sich im Südwesten der Stadt Schwarzenbek nahe der Hamburger Straße (B 207) in fußläufiger Entfernung zum Innenstadtbereich (ca. 550 m Luftlinie zum Rathaus).
Räumlicher Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 9/5 und 9/8 sowie die Straßenparzelle 9/7 des Grundbuchs der Stadt Schwarzenbek. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7422 qm.

### 1.4. Bestandsituation / bestehende Nutzungen / Zustand von Natur und Landschaft

Änderungsbereich	Der Änderungsbereich ist unbebaut und wird geprägt von einer unbewirtschafteten Obstbaumwiese sowie einem dichten Fichtenbestand (ehemalige Weihnachtsbaumkultur). Die frühere Nutzung des Grundstücks als Erwerbsgartenbaufläche wurde bereits seit vielen Jahren aufgegeben. Dem Obstbaum- und Fichtenbestand kommt insofern keine wirtschaftliche Bedeutung mehr zu.
Erweiterungsbereich	Der Erweiterungsbereich dient dem Wohnen und wird baulich von einem Einfamilienhaus mit Garten sowie einem Nebengebäude (Geräteschuppen, Werkstatt) bestimmt.
Zustand von Natur und Landschaft	Gemäß der landschaftsplanerischen Bestandserfassung und Bewertung ergibt sich folgende Situation von Natur und Landschaft: Biotope und Gehölze (Kartierung 24. Juni 2004, Nachbegehung 17. August 2004; Biotop-Kennzeichnung nach Biotopschlüssel DRACHENFELS 1994 / 2004): <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Erweiterungsbereich Hausgarten (PHZ), derzeit teilweise in Umgestaltung, mit Obstbäumen, Walnussbaum und wenigen Ziergehölzen und -pflanzen (BZN, ER), artenreicherem Scherrasen (GRR), befestigte Terrassen-, Wege-, Zufahrts- und Stellplatzflächen</li> <li>- entlang Gülzower Straße bis Ecke Straße Am Hainholz Weißdornhecke CRATAEGUS MONOGYNA (BZH), geschnitten, an der nördlichen Grundstücksgrenze des Erweiterungsbereichs ein Abschnitt mit Apfeldorn CRATAEGUS CARRIERE!</li> <li>- im Südteil des Änderungsbereichs extensiv genutzter ehemaliger Erwerbs-Obstgarten mit Halbstamm- und Hochstamm-Apfelbau-</li> </ul>

men unterschiedlichen Alters, in 7 Reihen (ehemals EO bzw. PHO, heute eher HO mit Streuobstwiesencharakter), Unterwuchs in Form einer selten gemähten, mäßig artenreichen Wiese (GMZ), vereinzelt abgängige oder bereits abgestorbene überalterte Obstbäume.

- im Nordteil des Änderungsbereichs ca. 45-50 Jahre alter, dichter Fichtenbestand auf rd. 1.250 qm aus etwa 58 Stk. durchgewachsenen PICEA ABIES, P. GLAUCA, P. SPEC. in sehr engen Reihen (aus der gartenbaulichen Entstehung am ehesten als HSN zu kartieren), randlich 5 Apfelbäume und 2 größere Hainbuchen CARPINUS BETULUS, mäßig artenreicher Unterwuchs im Traufbereich aus Zier- und vereinzelt heimischen Sträuchern wie Hasel CORYLUS AVELLANA und Holunder SAMBUCUS NIGRA
- angrenzend an den Fichtenbestand sowie nördlich bis zur Grundstücksgrenze mäßig artenreiche, halbruderale Gräser-/Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit vorherrschend Giersch, Springkraut, Gundermann, eingewanderten Gartenstauden
- an der Westgrenze ca. 35 lfm ehemalige Wallhecke aus ca. 10 Stk. mehrstämmigen, seit langer Zeit nicht mehr geschnittenen Hainbuchen CARPINUS BETULUS, 1 Haselstrauch CORYLUS AVELLANA und 4 Obstbäumen, Erdwall vollständig degradiert (heute eher HFB zuzuordnen), sämtliche Wurzelanläufe der Baumreihe ca. 20-40 cm hoch freigelegt ('gestelzt'), erhöhte Windbruchgefahr durch fehlenden Rückschnitt i.V.m. starker Kronenkonkurrenz und Mehrstämmigkeit mit V-Zwieselbildung, Obstbäume stark verkahlt (Verschattung)
- 1 besonderer Einzelbaum Stieleiche QUERCUS ROBUR mit etwa 13 m Kronendurchmesser (HB), vital, etwas Totholzanteil, keine erkennbaren Schäden
- über das Grundstück verteilt etwa 10 ältere und jüngere Fichten PICEA ABIES UND P. GLAUCA, 1 Salweid SALIX CAPRAEA, 1 Weißdorn CRATAEGUS MONOGYNA sowie weitere etwa 12 Obstbäume (APFEL, QUITTE, PFLAUME)
- Summe Gehölzbestand: rd. 70 Fichten (davon rd. 60 als zusammenhängendes Gehölz), rd. 80 Obstbäume (ca. 10 Bäume abgängig bzw. bereits abgestorben), rd. 15 Laubbäume (davon 11 geschützt nach Baumschutzsatzung) und rd. 5 größere Sträucher

Schutzgebiete, Biotopverbund: Das Plangebiet erfüllt nach § 15 LNatSchG nicht die Kriterien einer vorrangigen Fläche für den Naturschutz oder einer bedeutenden Biotopverbundfläche.

Besonders geschützte Biotope: Es bestehen keine nach LNatSchG geschützten Biotope, auf die Reste des ehemaligen Knicks, der als freiwachsende Strauchecke entwickelt werden soll, ist § 15 b LNatSchG nur sehr bedingt anzuwenden.

Geschützter Baumbestand: Der Baumschutzsatzung unterliegen im Plangebiet lediglich ca. 11 Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm (= Stammumfang über 80 cm).

Waldbestand: Der zusammenhängende Fichtenbestand unterliegt mit lediglich rd. 1.250 qm Fläche und in isolierter Lage nicht den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes (Mindest-Größe 0,2 ha). Forstbehördliche Belange sind nicht berührt.

**Boden und Grundwasser:** Die Ergebnisse der laufenden Baugrunduntersuchung werden ergänzt. Es ist zumindest im Oberboden von sickerfähigen, sandigen Substraten auszugehen.

**Klima, Lufthygiene:** Es besteht aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und des hohen Anteils an Gehölzen im Plangebiet derzeit ein lokal im städtischen Siedlungsraum begrenztes Freilandklimatop mit Funktionen für den klimatischen Ausgleich und für die Staubfilterung.

**Landschaftsbild:** Das Landschaftsbild ist wesentlich geprägt von der randlichen Fichtengehölzkulisse Am Hainholz und der dichten Weißdornhecke im Bereich des Einfamilienhausgrundstücks bis zum Südrand des Plangebietes entlang der Gülzower Straße. Diese Gehölzstrukturen verwehren auch den Blick in das Innere des Grundstücks, das im Südteil von der lichten Obstbaumwiese geprägt wird.

**Erholungsfunktionen, Wegeverbund:** Das Plangebiet besitzt aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse keine Funktionen für die öffentliche Erholungsnutzung oder den Wegeverbund.

Geländehöhen

Das Gelände fällt von Höhen um NN + 43,30 m im Südosten auf Höhen um NN + 40,80 m im Nordosten relativ gleichmäßig in nördlicher und westlicher Richtung ab, der maximale Höhenunterschied beträgt etwa 2,50 m.

## **2. Planungserfordernis und Planungsziele**

Planungserfordernis

Mit der Änderung und Erweiterung sollen die Vorgaben des Bebauungsplans Schwarzenbek 23 an die veränderten städtebaulichen Anforderungen einer zeitgemäßen Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern angepasst werden.

Planungsziele

Die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan betreffen im Wesentlichen die Stellung der Gebäude und die Zuordnung der Stellplätze. Aufgrund der erhöhten Fahrtenanzahl auf der Gülzower Straße und der dadurch bedingten Zunahme der Lärmimmissionen erfolgt die Ausweisung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Schwarzenbek Nr. 23 werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Auflockerung der Hauszeilen in Einzelbaukörper mit 2-4 Gebäudeeinheiten
- Ausbildung einer straßenbegleitenden Bebauung
- Weitmögliche Einbindung des Obst- und Laubbaumbestands sowie einer ehemaligen Knickstruktur in das Bebauungs- und Freiraumkonzept
- Direkte Zuordnung der privaten Stellplätze zu den Hauseinheiten
- Nachweis von 6 öffentlichen Stellplätzen
- Anpassung der Wohngebietsausweisung an die Anforderungen des Lärmschutzes

- Planungsrechtliche Sicherung der angrenzenden Einzelhausbebauung
- Ausweisung einer Spielplatzfläche

### 3. Städtebaulicher Entwurf

#### Nutzungskonzept

Analog dem ursprünglichen Bebauungskonzept dienen die ausgewiesenen Baugebiete im Änderungs- und Erweiterungsbereich dem Wohnen. Die vorgesehene Spielplatzfläche wird übernommen. Die im ursprünglichen Bebauungskonzept vorgesehene Gemeinschaftsgarage entfällt zugunsten einer gebäudenahen Unterbringung der Stellplätze.

#### Städtebauliches Konzept

Die Bebauung wird straßenbegleitend längs der Gülzower Straße und Am Hainholz angeordnet. Auf diese Weise entstehen zwei Gebäudezeilen, die jeweils in Einzelbaukörper von zwei bis maximal vier Hauseinheiten aufgelöst werden.

Mit der straßenbegleitenden Anordnung der Baukörper sind folgende städtebauliche Zielsetzungen verbunden:

- Klare bauliche Fassung und Begrenzung des öffentlichen Straßenraums.
- Ausbildung einer geschützten rückwärtigen Freiraumsituation mit Wohnhof-Charakter.
- Eindeutige Zonierung der Freiflächen in öffentliche, halböffentliche und private Räume

Durch die veränderte Anordnung der Baukörper ergibt sich eine vorteilhafte Süd-Südwestlage für alle Gärten. Die Individualabstände der einander gegenüberliegenden Häuser sind mit mindestens 14 m bis ca. 50 m vergleichsweise hoch. Es entsteht eine hochwertige Wohnsituation.

### 4. Planinhalt

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden als „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die im § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

#### Allgemein zulässige Nutzungen

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise  
zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausgeschlossene  
Nutzungen

Ausgeschlossen sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächen  
der baulichen Anlagen

Wegen der stark voneinander abweichenden Grundstücksgrößen wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen nicht durch eine Verhältniszahl (GRZ), sondern durch eine Flächenangabe je Teilgebiet bestimmt. Die sich dadurch rechnerisch ergebende GRZ über alle WA-Gebiete ergibt 0,25.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt.

#### 4.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Neubau

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen für die Reihenhausneubauten sind entsprechend dem städtebaulichen Entwurf so angeordnet, dass Einzelbaukörper entstehen, die aus zwei bis maximal vier Hauseinheiten gebildet werden. Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegt bei mindestens 4,50 m, i.d.R. aber zwischen 6 m und 10 m. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt durchgängig 13,5 m.

Bestand

Das Bestandsgebäude im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wird in seiner Umgrenzung festgeschrieben und erhält eine zusätzliche Entwicklungsfläche um ca. 46 qm in Richtung Süden.

#### 4.4. Bauweise

Gebäudeformen

Um das gartenbezogene Wohnen als prägende Gebietseigenschaft zu sichern, sind im Plangebiet nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Entsprechend der Baukörperausweisungen wird bestimmt, dass auf dem Bestandsgrundstück sowie auf dem Teilgebiet südlich des Bestandsgrundstücks nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In den weiteren Teilgebieten sind entsprechend der Baukörperausweisungen nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Offene Bauweise

Die Bauweise wird dem städtebaulichen Konzept entsprechend als offen bestimmt.

Abstände

Auf der privaten Grünfläche erfolgt ein Baulasteintrag zugunsten der an den Durchwegungen zum Kleinkinderspielplatz gelegenen Gebäude, um deren Abstandsflächen zu sichern.

#### 4.5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz

Die mittig im Baugebiet gelegene private Grünfläche (Größe etwa 700 qm) soll im Gemeinschaftseigentum der Anlieger verwaltet und gepflegt werden und kleineren Kindern als Spielplatz mit entsprechenden Spielgeräten dienen. Die Art und Weise der öffentlichen Zugänglichkeit (Alter der Kinder, begleitende Personen, Zugangszeiten etc.) wird in einer gesonderten Vereinbarung zwischen der Stadt Schwarzenbek und den Eigentümern geregelt. Die Grünfläche wird wesentlich von vorhandenen alten Obstbäumen, einer abschirmenden Strauchhecke zum westlichen Nachbargrundstück (ehemaliger Knick) sowie einer mächtigen Eiche geprägt und ist über je einen ca. 2 m breiten Weg an die Gülzower Straße und an die Straße Am Hainholz angebunden.

#### 4.6. Stellplätze und sonstige Nebengebäude

Anordnung der Stellplätze und der sonstigen Nebengebäude

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sind Stellplätze sowie sonstige Nebengebäude nur innerhalb der für diese Zwecke gesondert bezeichneten Flächen zulässig.

Ausschluss von Garagen

Um dem Baugebiet einen offenen und lichten Charakter zu verleihen, sind in den Hausvorderzonen nur offene und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

Einschränkung der Anzahl der Carports

Damit die Stellplatzanlagen das Erscheinungsbild der Hausvorderzonen nicht negativ beeinflussen, ist in der Hausvorderzone je Hauseinheit nur jeweils ein überdachter Stellplatz (Carport) zulässig.

Kellerersatzräume und Wintergärten

Um einen angemessenen Anteil der privaten Gartenflächen von Bebauung freizuhalten und um die Unterbringung von unmittelbar gebäudebezogenen sonstigen Nebengebäuden (Kellerersatzräume und Wintergärten) für alle Anwohner nachbarschützend und einheitlich zu regeln, sind Kellerersatzräume und Wintergärten nur in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden auf deren Rückseite bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig.

#### 4.7. Gestalterische Festsetzungen

Einfriedungen

Um einen offenen und freundlichen Eindruck des Baugebiets zu unterstützen, wird festgesetzt, dass als Einfriedung zu den Verkehrsflächen nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind. Von der Straße aus gesehen hinter der Hecke können bis zur Höhe der Hecke auch Zäune gesetzt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist festgesetzt, daß die Sichtverhältnisse von den geplanten Zufahrten (Stellplatzflächen) in den Verkehrsraum der Gülzower

Straße durch die Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Die bestehende Weißdornhecke an der Gülzower Straße soll, soweit dies bautechnisch möglich ist, erhalten bleiben und im Bereich der Neubebauung auf das festgesetzte Höhenmaß zurückgeschnitten werden. Abweichend von dieser Regelung kann die zu erhaltende Hecke innerhalb der mit einem Erhaltungs- bzw. Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen an der Gülzower Straße/Ecke Am Hainholz aufgrund ihrer besonderen straßenräumlichen Wirkung in ihrer Bestandshöhe von ca. 1,80 m erhalten bleiben. Eine Unterbrechung der Hecke für die notwendigen Grundstückszufahrten bzw. -zuwegungen ist in der notwendigen Breite zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtfeld) ist ein Teil der Hecke regelmäßig auf eine Höhe von 0,70 m über Oberkante Fahrbahn einzukürzen bzw. hinter die Begrenzung des Sichtfeldes zurückzusetzen.

In den Gartenbereichen sind sowohl Hecken als auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (geeignete Heckengehölze siehe Pflanzen-Beispielliste).

Müllbehälter

Um das Gesamtbild des Baugebiets nicht negativ zu beeinflussen wird festgesetzt, dass freistehende Müllbehälter und Standorte für Recyclingbehälter in voller Höhe durch Hecken oder Rankgerüste einzugrünen sind, soweit sie von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind (geeignete Hecken- und Rankgehölze siehe Pflanzen-Beispielliste).

Im Falle einer straßennahen Anordnung dieser Anlagen in den Vorgärten ist zu beachten, dass die Sichtverhältnisse von geplanten Zufahrten (Stellplatzflächen) in den Verkehrsraum der Gülzower Straße nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Carports und Nebengebäude

Um eine einheitliche Gestaltung im Baugebiet zu sichern, sind für Carports und Nebengebäude nur Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig.

Im Falle einer straßennahen Anordnung dieser Anlagen in den Vorgärten ist zu beachten, dass die Sichtverhältnisse von geplanten Zufahrten (Stellplatzflächen) in den Verkehrsraum der Gülzower Straße nicht beeinträchtigt werden dürfen.

#### 4.8. Verkehr und Erschließung

Sichtfläche

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde an der Einmündung der Straße Am Hainholz in die Gülzower Straße eine Sichtfläche gemäß EAHV (Empfehlung für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Sichtbehinderungen oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Oberkante Fahrbahn ausgeschlossen.

Grundstücksüberfahrten

Die Hauseinheiten sind unmittelbar an die Gülzower Straße und Am Hainholz angeschlossen. Die Regelung der Grundstücksüberfahrten wurde mit dem Straßenbauamt Lübeck und der zuständigen Kreis-Verkehrsaufsicht Elmenhorst/Lanken vorgeklärt.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Den 18 Hauseinheiten sind 36 private Stellplätze zugeordnet. Die Stellplätze befinden sich direkt an den jeweiligen Hauseinheiten. Die Stellplatzbedarfe von Besuchern werden durch vier öffentliche Stellplätze Am Hainholz und zwei öffentliche Stellplätze an der Gülzower Straße in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Aus städtebaulichen Gründen (möglichst weitgehende Freihaltung der Vorderhauszone von baulichen Nebenanlagen) und zur Reduzie-

Die Flächenversiegelung ist der zweite Stellplatz i.d.R. auf der privaten Stellplatzzufahrt untergebracht. Vor dem Hintergrund, dass die Stellplätze den einzelnen Haushalten jeweils direkt zuzuordnen sind, kann die teilweise Abhängigkeit der Stellplätze als zumutbar angesehen werden.

#### 4.9. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas und  
Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze. Die vorhandenen Leitungen sind für die Versorgung des Gebiets ausreichend dimensioniert.

Schmutzwasserentsorgung

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird das vorhandene Leitungsnetz genutzt. Die vorhandenen Leitungen sind für die Entsorgung des Gebiets ausreichend dimensioniert.

Dachflächenwasser

Zur Sicherung des Wasserhaushalts soll das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Gartenflächen soweit als möglich innerhalb des Geltungsbereichs zur Versickerung gebracht bzw. haushaltsbezogen in Zisternen gesammelt und z.B. für die Gartenbewässerung verwendet werden. Hierfür sind Versickerungsanlagen oder Sickerschächte vorzusehen, die angepasst an die örtlichen Gegebenheiten und Bodenverhältnisse individuell zu gestalten sind. Am günstigsten hierbei sind oberflächennahe bewachsene Mulden oder Rigolen mit spezieller Substratfüllung, die neben der reinen Versickerung die erforderliche Vorreinigung des zu versickernden Regenwassers in der biologisch stark belebten Oberbodenzone bzw. über ein spezielles, biologisch aktives Sickersubstrat ermöglichen.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet sind die Satzungen Nr. 610 (Abwasser-Beseitigungssatzung), Nr. 611 (Abwasser-Beseitigungs-Abgabensatzung) und Nr. 612 (Förderungsgrundsätze zur Gewährung von Zuschüssen bei der Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen in Gebäuden sowie für Maßnahmen zur Versickerung) zu beachten.

Sollte eine Versickerung der auf den Grundstücken anfallenden Regenwassermengen aufgrund lokaler Gegebenheiten (z.B. undurchlässige Bodenbereiche, Geländeneigung) schwierig bzw. gar nicht möglich sein, ist der Anschluss der privaten Entwässerung an die öffentliche Entwässerung möglich (Notüberlauf aus Zisternen oder Sickeranlagen bzw. Anschluss der Entwässerung an das Straßensiel).

Brauchwassernutzungsanlagen

Der Betrieb von Brauchwassernutzungsanlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser) hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschine) sind nach §13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001, Inkrafttreten am 01.01.2003) vom Inhaber der betreffenden Anlage dem örtlichen Gesundheitsamt (Fachdienst Gesundheitlicher Umweltschutz, Barlachstr. 4, 23901 Ratzeburg) anzuzeigen.

Müllentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle wird zentral geregelt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH.

ien der  
elekkommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsmedien wird im Rahmen der Erschließung geregelt.

#### 4.10. Grün- und Freilächengestaltung

GOP

Nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein kann im Einzelfall von der Verpflichtung zur Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes abgesehen werden. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Schwarzenbek 23 wurde von dieser Einzelfallregelung Gebrauch gemacht. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans bzw. des Landschaftsplans und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf gleichwertige Weise in Form von landschaftsplanerischen Fachbeiträgen zum Bebauungsplan im sog. Huckepack-Verfahren gesichert. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind keine nach LNatSchG besonders geschützten Biotope und Biotopverbundfunktionen betroffen und keine über das nach dem bisher gültigen Planrecht zulässigen Maß erheblich hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Kapitel 4.11 (Eingriffsregelung).

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde (Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Naturschutz) hat auf Antrag der Stadt Schwarzenbek am 14.01.2005 eine Ausnahmegenehmigung zur Befreiung von der Verpflichtung zur Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes erteilt.

Maßnahmen

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung und unter Berücksichtigung der gesetzlichen und planerischen Vorgaben, der Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek sowie der Anforderungen des geplanten Vorhabens ergeben sich für das Plangebiet folgende konkrete Maßnahmen:

- Abrücken der überbaubaren Flächen aus dem Baumkronenbereich der gebietsprägenden Eiche und Kennzeichnung der Eiche mit einem Erhaltungsgebot
- Sicherung von Teilen der straßenbegleitenden Hecke an der Gülzower Straße/Ecke Am Hainholz durch Erhaltungsgebot
- Entwicklung der Reste einer ehemaligen Knickstruktur an der westlichen Plangrenze als freiwachsende buntgemischte Strauchhecke
- Anpflanzungsgebote für Hecken an den Grundstücksgrenzen
- Weitmögliche Erhaltung bzw. Ersatzpflanzung der Obstbäume durch textliche Bestimmungen
- Standörtliche Festsetzung von straßenbegleitenden Baumanpflanzungen in den privaten Vorgärten
- Eingrünung von einsehbaren Müllbehälter-Standorten durch Pflanzgebote.
- Minimierung der Versiegelung durch Festlegungen bei der Anlage von Stellplätzen und Stellplatzzufahrten
- Anlage eines insgesamt ca. 2660 qm großen, flächig zusam-

## Anpflanzungsgebote

menhängenden Grünflächen- und Gartenbereichs

- Verwendungsgebot für standortgerechte Laubgehölze bei Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen, Beschränkung bzw. Lenkung der Verwendung von Nadelgehölzen auf die Arten Eibe, Lärche und Kiefer
- Festlegung von Schutzmaßnahmen gegenüber dem Grundwasser für den Baubetrieb durch textliche Bestimmungen

Die festgesetzten Anpflanzungen sollen folgende Funktionen wahrnehmen:

- Ersatz für unvermeidbare Gehölzverluste
- grüngestalterische Einbindung des Wohnquartiers und Gestaltung der angrenzenden Straßenräume
- Minderung von Versiegelungen bzw. deren Folgen besonders bezüglich des Kleinklimas und Wasserhaushalt
- Bereitstellung von Ersatz-Lebensräumen und Vernetzungsstrukturen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt, Schaffung von Sekundär-Biotopen

Für die festgesetzten Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, während Nadelgehölze (Koniferen) aufgrund ihrer eingeschränkten ökologischen Funktionen bis auf die Arten Eibe, Lärche und Kiefer ausgeschlossen sind. Der Begründungstext enthält nachfolgend eine Beispielliste der für das Plangebiet geeigneten Pflanzenarten. Die vorgeschriebenen Pflanzgrößen für Bäume, angegeben in cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Erdboden, sollen sicherstellen, dass die Anpflanzungen bereits in absehbarer Zeit ihre gestalterischen, klimatischen und ökologischen Funktionen erfüllen können.

Die standörtlich festgesetzten 18 Baumpflanzungen an den Grundstücksgrenzen der Vorgärten tragen zur grüngestalterischen Einbindung des Wohnquartiers und zur Gliederung des angrenzenden Straßenbildes Am Hainholz und Gülzower Straße bei. Für die Anpflanzungen sollen klein- bis maximal mittelkronige Laubbäume oder Obstbäume verwendet werden. Die Pflanzen-Beispielliste enthält hierfür geeignete Arten. Um die Erschließungs- und Detailplanung nicht zu stark einzuengen, kann in begründeten Fällen von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume um bis zu 2 m abgewichen werden. Es ist hierbei jedoch sicher zu stellen, dass das Gestaltungsziel durchgehender Baumreihen angrenzend an die öffentlichen Gehwege Am Hainholz und Gülzower Straße gewährleistet ist.

Sofern Einfriedungen zu den Verkehrsflächen und damit zum öffentlichen Raum angelegt werden, sind diese im Hinblick auf das Ortsbild nur als Hecke bzw. als Hecke mit dahinter liegendem Zaun zulässig. Um einen möglichst einheitlichen Charakter gegenüber dem öffentlichen Raum zu sichern, sollten nach Möglichkeit gleiche oder zumindest visuell gleichartige Laub-Heckenpflanzen verwendet werden (Arten und Sorten siehe Pflanzen-Beispielliste).

Bäume-Beispielliste

Anpflanzungen auf den Bauflächen, Begrünung von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie die Bepflanzung der privaten Grünfläche geeignete Gehölzarten:

**klein- bis mittelkronige Laubbäume:**

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria /intermed.</i>
Obstbäume	<i>div. Kultursorten</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Weiß-/Hahnendorn	<i>Crataegus in Arten</i>
Zierapfel	<i>Malus in Sorten</i>

**großwachsene Sträucher:**

Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Amelanchier	<i>Amelanchier i. Arten</i>

**niedrig-/mittelhochwachsende Sträucher:**

Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wildrosen	<i>Rosa div. spec</i>
Berberitze	<i>Berberis i. Sorten</i>
Grauweide	<i>Salix cineraea</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>

**Rank- und Kletterpflanzen:**

Arten mit Rankhilfe:

Clematis	<i>Clematis in div. Arten</i>
Geißschlinge	<i>Lonicera in div. Arten</i>
Kletterrosen	<i>Rosa in div. Sorten</i>
Wilder Baumwein	<i>Parthenocissus quinq.</i>

Arten ohne Rankhilfe:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricus.</i>

**großkronige Laubbäume:**

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Linde	<i>Tilia in Arten</i>
Ahorn	<i>Acer in Arten</i>
Vogelbeere	<i>Prunus avium</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

**zulässige Nadelgehölze:**

Eibe	<i>Taxus in Arten u. Sorten.</i>
Kiefer	<i>Pinus in Arten u. Sorten</i>
Lärche	<i>Larix in Arten und Sorten</i>

**Laubgehölze für Schnitthecken:**

Hartriegel	<i>Cornus in Sorten</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Liguster	<i>Ligustrum in Sorten</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Pflaumendorn	<i>Crataegus prunifolia</i>

**empfohlene Bäume straßenseitig:**

Hahnendorn	<i>Crataegus crus-galli</i>
Pflaumendorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus ‚Carrierei‘</i>
Zierapfel	<i>Malus in Sorten</i>

**Kultur- und Wildobstbaumarten und Sorten**

Birnensorten:	Apfelsorten:
‚Gute Graue‘	‚Booskop‘
‚Pastorenbirne‘	‚Finkenwerder Prinzenapfel‘
‚Frühe aus Trèvoux‘	‚Wolfmann’s Renette‘
‚Herzogin Elsa‘	‚Ruhm von Kirchwerder‘
‚Conference‘	‚Holsteiner Cox‘
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyrastrer / comm.</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Ansaaten für extensive Wiesenflächen:

z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.1 oder RSM 7.3 (feuchte Lagen), ggf. mit 5-10 % Gewichtsanteil standorttypischer Wildkräutersamen

**Erhaltungsgebote**

Gebietsprägende Eiche

Die gebietsprägende Eiche wird aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung für die Anlage der mittigen Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung belegt. Es sind in nur sehr geringem Umfang Gehölzpflegemaßnahmen erforderlich (Totholz-Entfernung aufgrund der Spielplatznutzung). Es wird darüber hinaus festgesetzt, dass die empfindlichen Wurzelbereiche der zu erhaltenden Eiche sowie weiterer erhaltenswerter Bäume nicht durch Versiegelungen, Anschüttungen oder Abgrabungen sowie durch die Lagerung

von z.B. Baumaterial geschädigt werden (Kronentraufbereich + 2 m). Hierbei ist zu beachten, dass der äußere, besonders aktive Wurzelbereich 1,50 bis 2 m (bei säulenförmigen Bäumen ca. 4,5 m) über die eigentliche Kronentraufe hinausgeht.

#### Weißdornhecke

Die Weißdornhecke entlang der Grundstücksgrenzen an der Gülzower Straße wird in ihrem nördlichen Abschnitt in Teilen mit einem Erhaltungsgebot belegt. Mit dieser Festsetzung soll eine stadtgestalterisch bedeutende Grünstruktur in hervorragendem Vegetationszustand dauerhaft erhalten werden. Abweichend von der sonstigen Regelung genießt diese Hecke auch in ihrer Höhenentwicklung (ca. 1,80 m) außerhalb des Sichtfeldes (Heckenhöhe max. 70 cm, siehe Pkt. 4.7) Bestandsschutz. Für notwendige Grundstückszufahrten bzw. -zuwegungen sind Unterbrechungen in der festgesetzten Hecke in der erforderlichen Breite zulässig.

#### Ehemaliger Knick

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze bestehen auf etwa 35 m Länge Reste eines ehemaligen Knicks. Der vorliegende Knick ist sowohl in Bezug auf den gänzlich degradierten Wall als auch die Artenzusammensetzung und den Pflegezustand als stark verarmt und vernachlässigt zu bewerten. In Anbetracht der künftig angrenzenden Wohn- und Spielplatznutzung (Verkehrssicherungspflicht) wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen die durchgewachsenen und windbruchgefährdeten Hainbuchen innerhalb der zulässigen Zeit 01. Okt. - 14. März fachgerecht auf den Stock zu setzen und durch Ergänzungspflanzungen mit unterschiedlichen heimischen Sträuchern (vorrangig blühende und fruchtende Arten) als freiwachsende bunte Strauchhecke an der Grundstücksgrenze zu erhalten. In der Reihe vorhandene und erhaltenswerte Obstbäume sowie der Haselstrauch können nach Rückschnitt ebenfalls erhalten bleiben. Die behutsame Aufsetzung eines Walles bis auf die ursprüngliche Höhe von etwa 30-40 cm über Gelände ist möglich. Aus Verkehrssicherungsgründen sollte auch der an den vorgesehenen Spielplatz angrenzende mehrstämmige Hainbuchen-Überhälter durch Kronenentlastungsschnitt gesichert werden.

### **4.11. Eingriff/Ausgleich, Umweltbericht**

#### Eingriffsregelung

Sowohl der Änderungsbereich mit dem seit 1970 gültigen Bebauungsplan als auch der Erweiterungsbereich können nach § 34 BauGB als Innenbereich beurteilt werden. Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG ist auch bei der Änderung oder Ergänzung des B-Planes und auch im Innenbereich die Eingriffsregelung im Grundsatz anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe in dem Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (hier: Eingriffsumfang gemäß bisher gültigem B-Plan Nr. 23).

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist daher der Eingriffsumfang gemäß derzeit gültigem Planrecht im Änderungsbereich bzw. die derzeitige Vorbelastung im Ergänzungsbereich mit dem Eingriffsumfang gemäß künftigem Planrechts abzugleichen. Als Wertmaßstab für den Eingriffsumfang wird im vorliegenden Fall gemäß Runderlass zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich in Schleswig Holstein der Umfang der Versiegelung, jeweils getrennt für den Änderungsbereich und für

den Ergänzungsbereich, herangezogen. Hinsichtlich der Bodenversiegelung nach zulässiger GRZ zzgl. der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung sind anhand der Bilanzierung keine über das bislang zulässige Maß erheblich hinausgehenden Mehrversiegelungen zu erwarten. Im Ergebnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist damit die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sowohl für den Änderungs- als auch für den Erweiterungsbereich i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Für die gemäß vorgesehenem Planrecht zu erwartende unvermeidbare Fällung von Bäumen, die der Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek unterliegen, ist jedoch Ersatz zu stellen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen wird im Ergebnis der Bilanzierung abschließend im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt, weitergehende Ersatzpflanzungen sind damit nicht erforderlich.

#### Versiegelungsbilanz

Zur Einschätzung, ob der Tatbestand des Eingriffs nach Naturschutzrecht § 7 LNatSchG bzw. § 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB vorliegt, wurde die nachfolgende Versiegelungsbilanz erarbeitet. Die zur Beurteilung maßgebliche GRZ wurde sowohl für den ursprünglichen Bebauungsplan als auch für die Neuplanung durch Aufmaß der überbaubaren Flächen im Plan ermittelt. Für den ursprünglichen Bebauungsplan ergibt sich eine GRZ von 0,25. Im Änderungsbereich der Neuplanung beträgt die GRZ durchschnittlich 0,26. Auf das gesamte Plangebiet gerechnet ergibt sich wiederum eine durchschnittliche GRZ von 0,25.

In der nachfolgenden Versiegelungsbilanz ist der Erweiterungsbereich in zwei Teilflächen unterteilt. Eine Teilfläche (600 qm) ist dem geplanten Reihenhausquartier zuzurechnen, die andere Teilfläche (960 qm) dem bestehenden Einfamilienhaus. Bei den Flächenangaben wurde auf 5 qm gerundet.

Im Ergebnis der rechnerischen Eingriffsbilanz ist festzustellen, dass das vorgesehene Planrecht im Änderungsbereich zu keinen Mehrversiegelungen, die über das nach gültigem Planrecht zulässige Maß hinausgehen, sondern zu einer Minderversiegelung in Größenordnung von ca. - 175 qm führt. Im Erweiterungsbereich führt das vorgesehene Planrecht zu Mehrversiegelungen in Größenordnung von ca. + 170 qm (zu RH) und ca. +75 qm, die über das nach gültigem Planrecht zulässige Maß bzw. über die Versiegelung im Bestand geringfügig hinausgehen. In der Gesamtbilanz des Änderungs- und Erweiterungsbereichs ist damit keine relevante Mehrversiegelung gegenüber bestehendem Baurecht festzustellen (- 175 qm + 170 qm + 75 qm = + 70 qm).

Unter Berücksichtigung des unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhangs der Schutzgüter im Änderungs- und Erweiterungsbereich ist die Mehrversiegelung im Erweiterungsbereich damit nicht als erheblich und nachhaltig im Sinne des § 7 Abs. 1 LNatSchG zu bewerten bzw. wird diese durch die Minderversiegelung im Änderungsbereich rechnerisch annähernd vollständig kompensiert.

Versiegelungsbilanz

1. Änderungsbereich 5.775 qm	Wohnbaufläche / GRZ	Versiegelung nach GRZ	zuläss. Mehrversiegel. nach § 19 BauNVO	Versiegelung Verkehrsfl. GGa	Grünfl. Spielplatz / Verkehrsfläche
gültiges Planrecht	4.575 qm GRZ 0.25	1.145 qm	570 qm	480 qm	720 qm / 0 qm
vorgesehenes Planrecht	5.005 qm GRZ 0.26	1.300 qm	650 qm	wird zu Wohnbaufläche	700 qm / 70 qm
<b>Bilanz</b>	<b>+ 430 qm</b>	<b>+ 155 qm</b>	<b>+ 80 qm</b>	<b>- 480 qm</b>	<b>- 20 / + 70 qm</b>

2. Erweiterungsbereich zu RH 600 qm	Wohnbaufläche / GRZ	Versiegelung nach GRZ bzw. Bestand	zuläss. Mehrversiegel. nach § 19 (4) BauNVO bzw. Bestand	Versiegelung Verkehrsfl. GGa	Grünfl. Spielplatz / Verkehrsfläche
gültiges Planrecht	540 qm Innenbereich	60 qm (vorh. Schuppen)	15 qm	-	-
vorgesehenes Planrecht	540 qm GRZ 0.30	165 qm	80 qm	-	-
<b>Bilanz</b>		<b>+ 105 qm</b>	<b>+ 65 qm</b>	-	-

3. Erweiterungsbereich zu EFH 960 qm	Wohnbaufläche / GRZ	Versiegelung nach GRZ bzw. Bestand	zuläss. Mehrversiegel. nach § 19 (4) BauNVO bzw. Bestand	Versiegelung Verkehrsfl. GGa	Grünfl. Spielplatz / Verkehrsfläche
gültiges Planrecht	-	155 qm (Schupp., EFH)	ca. 55 m (vorh. Terr., Stp)	-	-
vorgesehenes Planrecht	960 qm GRZ 0,20	190 qm	95 qm	-	-
<b>Bilanz</b>		<b>+ 35 qm</b>	<b>+ 40 qm</b>	-	-

**Bilanz Baumfällungen und Ersatzpflanzungen**

Gemäß Bebauungsplan ist die Fällung von Teilen der vorhandenen Nadelbäume, Laubbäume und Obstgehölze für die Errichtung des Wohnquartiers unvermeidbar (siehe Kennzeichnungen in der Planzeichnung). Der Eingriff in den Baumbestand wird dadurch gemindert, dass eine herausragende Eiche sowie Teile des Obst- und Laubbaumbestandes in den Gärten, in der Grünfläche und an der westlichen Plangrenze (ehem. Knick) planrechtlich über Erhaltungsgebot gesichert werden bzw. erhalten bleiben können.

Nicht der Satzung unterliegen Obstbäume, Birken, Pappeln, Lärchen, Tannen, Fichten, Kiefern. Der Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek unterliegen dagegen folgende Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, deren Fällung unvermeidbar ist: 1 Weißdorn, 1 Salweide, 1 zweistämmige Hainbuche.

Hieraus ergibt sich nach Anlage zu § 8 Abs. 2 der Baumschutzsatzung folgender Ersatzbedarf mit Pflanzgröße mind. 14 cm Stammumfang: für den Weißdorn (Stammumfang StU 80 cm) 3 Ersatzbäume, für die Salweide (StU 125 cm) 5 Ersatzbäume, für die Hainbuche (StU 125 cm + 65 cm = 190 cm) 8 Ersatzbäume, Summe 16 Ersatzbäume.

In der Planzeichnung ist standörtlich die Anpflanzung von 18 standortgerechten Laubbäumen mit Pflanzgröße Stammumfang mind. 14 cm festgesetzt. Damit wird der Ersatzbedarf für die unvermeidba-

## Umweltbericht

ren Fällungen gesichert. Weitere Ersatzpflanzungen sind nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Fällung alter Obstbäume wird gebeten, lebende Zweigabschnitte zum Zwecke der Bewahrung seltener oder ggf. bereits ausgestorbener Kulturobstsorten an folgende Adresse einzusenden: Koordinationsstelle Ökologische Baumschulwirtschaft Schleswig-Holstein, Lindenplatz 4, 24582 Bordesholm.

Von einem Umweltbericht im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist abzu-  
sehen, da die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 23 den Anforderungen des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) genügt.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans 23 der Stadt Schwarzenbek werden nicht berührt, da der Änderungs- und Erweiterungsbereich

- nur einen isolierten Teilbereich des inzwischen in überwiegendem Maße baulich umgesetzten Plans betrifft und
- die planerische Grundintension (Art und Maß der baulichen Nutzung) übernommen wird.

Eine über das bereits gültige Planrecht hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter kann ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Nachweis wurde im Rahmen der voranstehenden Eingriffsbilanz (Pkt. 4.11.) geführt.

#### 4.12. Immissionsschutz/Schalltechnische Situation

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, das von dem Büro Lärmkontor, Hamburg bearbeitet wurde. Im folgenden sind Auszüge aus dem Gutachten übernommen, die die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens darstellen.

#### Beurteilung der schalltechnischen Situation

Aufgrund des Straßenverkehrs sind im Plangebiet teilweise Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Die Hauptlärmquelle stellt die unmittelbar angrenzende Gülzower Straße dar. Die Hamburger Straße ist aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet eher von untergeordneter Bedeutung, hat jedoch nach wie vor Einfluss auf das Plangebiet.

Die höchsten Lärmbelastungen zeigen sich am bestehenden Wohngebäude im Kreuzungsbereich Gülzower Straße und Am Hainholz. Hier werden an den straßenzugewandten Fassaden Beurteilungspegel bis zu 63 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts erreicht.

Die geplanten Wohngebäude entlang der Gülzower Straße werden an den straßenzugewandten Fassaden teilweise Beurteilungspegeln bis zu 63 dB(A) tags und 57 dB(A) ausgesetzt. Dies bedeutet Überschreitungen sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete als auch der Grenzwerte der 16. BImSchV. Jedoch weisen sämtliche Wohngebäude straßenabgewandte ruhige Gebäuderückseiten mit Beurteilungspegeln deutlich unter 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf.

Die geplanten Wohngebäude entlang der Straße Am Hainholz sind –

ausgehend von einer vernachlässigbaren Lärmbelastung durch diese Straße – geringer lärmelastet. Hier wurden am Tag Beurteilungspegel rund um die geplanten Grundstücke von weniger als 55 dB(A) prognostiziert. Für Aufenthaltsräume und Außenbereiche sind somit keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Nachts ist jedoch nur an dem nordwestlich geplanten Wohngebäude der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) an allen Gebäudeseiten unterschritten. An dem mittleren geplanten Wohngebäude Am Hainholz wird der Orientierungswert der DIN 18005 nachts an der Nordfassade überschritten, an den übrigen Fassaden jedoch eingehalten bzw. unterschritten. Das östlich geplante Wohngebäude ist nachts lediglich an der Westseite nach den Anforderungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ausreichend geschützt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch an allen Fassaden der geplanten Wohngebäude entlang der Straße Am Hainholz auch im Nachtzeitraum eingehalten.

Durch Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes nach Süden würde eine Art geschützter Innenhof entstehen, sodass auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten des Bestandsgebäudes zumindest tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden und nachts zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV unterschritten werden können. Zudem würde die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes nach Süden eine schallschützende Wirkung auf das östlich an der Straße Am Hainholz geplante Wohngebäude haben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 könnten so an den Südfassaden auch nachts eingehalten werden, wodurch eine städtebaulich attraktive Seite mit ausreichendem Schallschutz entstehen würde.

#### Maßnahmen zur Lärminderung

Für die Gebäudeaußenseiten der geplanten Wohngebäude, an denen Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch der Grenzwerte der 16. BImSchV als allgemeine Obergrenzen im städtebauplanerischen Abwägungsspielraum festgestellt wurden (dies betrifft das bestehende sowie die geplanten Gebäude entlang der Gülzower Straße an deren straßenzugewandter Ostfassade sowie teilweise deren Nord- und Südfassaden), sollten möglichst folgende Grundsätze angewendet werden:

- Die Grundrisse der Wohnungen sollten so gestaltet werden, das Fenster von Schlafräumen möglichst an den ruhigen Gebäudeseiten vorgesehen werden.
- Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sollten Schlafräume an betroffenen Gebäudeseiten mit entsprechenden Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungseinrichtungen gemäß den in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 versehen werden. Die Lüftungseinrichtungen sollen so beschaffen sein, dass eine Luftwechselrate von 1,0 (komplette Raumlufte) pro Stunde ermöglicht wird und gleichzeitig ein Raum-Innenpegel von 30dB während der Nachtzeit erreicht werden kann. Unter Lüftungseinrichtungen im Sinne der Festsetzung fallen auch wirkungsgleiche bauliche Maßnahmen an den Fenstern.
- Aufenthaltsräume (Wohn- oder Büronutzung), deren Fenster sich an den betroffenen Gebäudeseiten befinden, sollten mit entsprechenden Schallschutzfenstern gemäß den in der

schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmpegelbereichen (III + IV) nach DIN 4109 geschützt werden.

- Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen und Balkons) sollten nicht in den schallquellenzugewandten Konfliktbereichen angeordnet sein. Da diese schwerlich durch passive Maßnahmen geschützt werden können, sollte ein ausreichender Schutz zumindest nach den Anforderungen der 16. BImSchV sichergestellt werden. Dies ist in den in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Bereichen (Tags weniger als 59 db(A)) für allgemeine Wohngebiete gegeben.

### 5. Städtebauliche Kennzahlen

Bauflächen	Wohnbauflächen	6446 qm
	Grünflächen	698 qm
	<u>Verkehrsflächen</u>	<u>279 qm</u>
	<b>Fläche gesamt</b>	<b>7422 qm</b>
	Überbaubare Grundstücksflächen	1684 qm
	<b>Rechnerische durchschnittliche GRZ</b>	<b>0,26</b>
Wohneinheiten	Doppelhaushälften	2
	<u>Reihenhäuser</u>	<u>16</u>
	<b>Hauseinheiten gesamt</b>	<b>18</b>
Stellplätze	Private Stellplätze	36
	Öffentliche Stellplätze	6

### 6. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung

Die Notwendigkeit für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Sonstige privatrechtliche vertragliche Regelungen bleiben den Grundeigentümern überlassen. Im Bereich der Bauflächen wird eine städtebaulich sinnvolle Teilung der Grundstücke vorgeschlagen.

Es wird der Erwerb eines Flächenanteils von ca. 98 qm (Am Hainholz) sowie ca. 38 qm (an der Gülzower Straße) aus dem Flurstück 9/5 durch die Stadt Schwarzenbek vorgeschlagen. Dieser Flächenanteil wird sowohl im Bestand als auch entsprechend der Planung als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Am Hainholz) genutzt bzw. ist für öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Durchführung	Die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Baumaßnahmen ist abhängig von den Bauabsichten der Grundeigentümer. Der Zeitpunkt der Anlage des Kleinkinderspielplatzes sowie dessen Ausgestaltung und Entwicklungspflege ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwarzenbek und dem Bauträger zu regeln.
Kosten und Finanzierung	Da die Planungsmaßnahme durch einen Bauträger realisiert werden soll, entstehen der Stadt Schwarzenbek keine Kosten. Näheres regelt ein städtebaulicher Vertrag bzw. sonstige privatrechtliche Vereinbarungen.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2005 gebilligt.

Schwarzenbek, ..... 3.6.05 .....



.....  
Frank Ruppert  
Bürgermeister

### Quellenverzeichnis

1. Büro plan.et, Rudolf Hennemann (2004): Landschaftsplanerische Fachbeiträge zur 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Schwarzenbek 23.
2. Büro Lärmkontor (2004): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 23 der Stadt Schwarzenbek.

# Historische Erkundung

zur Beurteilung einer Altlastenverdachtsfläche

aus Anlass der

2. Änderung und Erweiterung des

Bebauungsplans Schwarzenbek Nr. 23

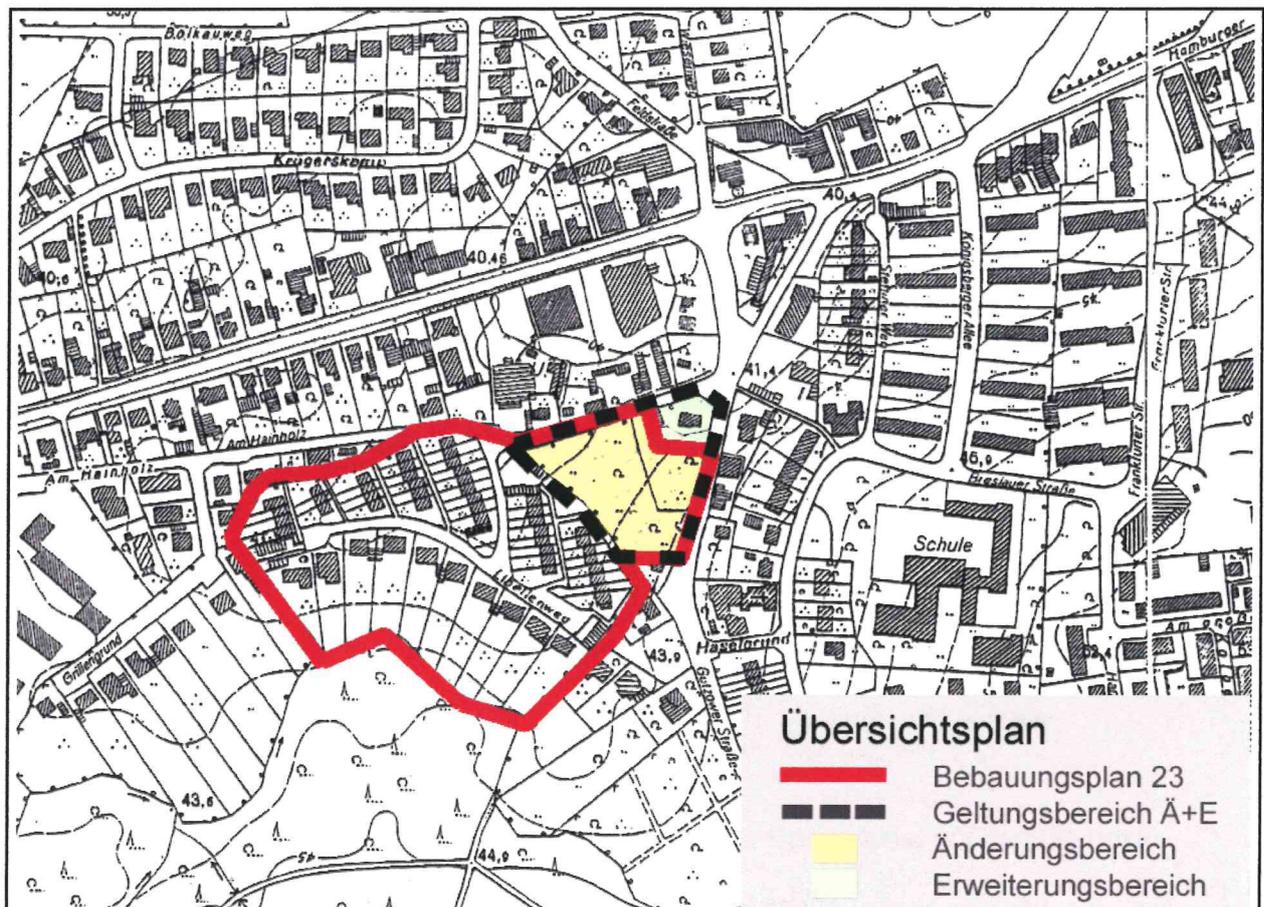
Gebiet: „Am Hainholz und westlich Gülzower Straße“

Flurstücke:

9/5 und 9/8

des Grundbuchs der Stadt Schwarzenbek

Datum: 31.01.2005



## 1. Situation und Anlass

Die beiden o.g. Grundstücke werden mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 23 der Stadt Schwarzenbek für Wohnungsbauzwecke überplant. Die Größe der beiden zusammenhängenden Grundstücke beträgt ca. 7.400 qm. Die Grundstücke wurden in früheren Zeiten als Obstbauwiese genutzt und sind deshalb auf ihre Altlastenrelevanz zu überprüfen. Gemäß dem „Branchenkatalog zur Erhebung von Altlasten“ des Landesamts für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Stand 08/1996) werden Gartenbaubetriebe regelmäßig als „eingeschränkt altlastenrelevant“ eingestuft, solange keine näheren Erkenntnisse vorliegen.

Die folgenden Angaben beruhen auf Aussagen der Grundstückseigentümerin, Frau Renate Schmal, Kolberger Straße 15a, 25980 Westerland.

## 2. Beschreibung der Vorgeschichte

Die oben angegebenen Flächen wurden von ca. 1955 bis ca. 1965 teilweise als Obstbauflächen genutzt. Auf Teilflächen im nördlichen Bereich (Am Hainholz) wurden weiterhin Tannenbäume großgezogen.

Zweck des Wirtschaftsbetriebs war hauptsächlich der Verkauf von Äpfeln. Die Anzahl der bewirtschafteten Obstbäume betrug im Höchstfall ca. 65 Apfelbäume, 8 Birnbäume, 4 Pflaumenbäume und 3 Quittenbäume. Ein Gewächshaus war nicht vorhanden. Mitarbeiter wurden nicht beschäftigt.

Es wurden keine chemischen Pflanzenschutz- oder Düngemittel eingesetzt oder gelagert. Es wurden keine Traktoren, Maschinen o.ä. eingesetzt, sondern ausschließlich Gartengeräte, die per Hand zu benutzen waren.

## 3. Prüfung von Altlasten-Verdachtsmomenten

Wurden Pflanzenschutzmittel (z.B. Herbizide, Insektizide, Nematizide, Fungizide, Molluskizide o.ä.) bzw. Düngemittel eingesetzt? Wenn ja, zu welcher Zeit, welcher Art und in welchen Mengen.

**NEGATIV**

Sofern Pflanzenschutz- oder Düngemittel gelagert oder eingesetzt wurden: Waren die Lagerplätze bzw. die Plätze an denen die Pflanzenschutz- oder Düngemittel umgefüllt, ausgespült etc. wurden, mit Asphalt oder in vergleichbarer Form versiegelt?

**NEGATIV**

Wurden bei der Ernte bzw. der Verarbeitung des Obstes Maschinen oder Traktoren eingesetzt? Wurden auf den Grundstücken Öle, Fette oder Benzine gelagert oder in relevantem Maße eingesetzt?

**NEGATIV**

Wurden nach Aufgabe des Betriebs Pflanzenschutz- oder Düngemittel auf den Grundstücken gelagert oder eingesetzt?

**NEGATIV**

## 4. Ergebnis

Vorbehaltlich einer physikalischen Untersuchung sind aus der hier aufgezeigten historischen Erkundung keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Bodenbelastung der betreffenden Flurstücke zu erkennen.

Es wird daher beantragt die Flurstücke 9/5 und 9/8 des Grundbuchs Schwarzenbek als „nicht altlastenrelevant“ einzustufen und somit aus dem Verzeichnis für Altlastenverdachtsflächen zu entlassen.

- gez. -  
Tom Schmidt  
Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung  
Billhorner Brückenstraße 40  
20539 Hamburg