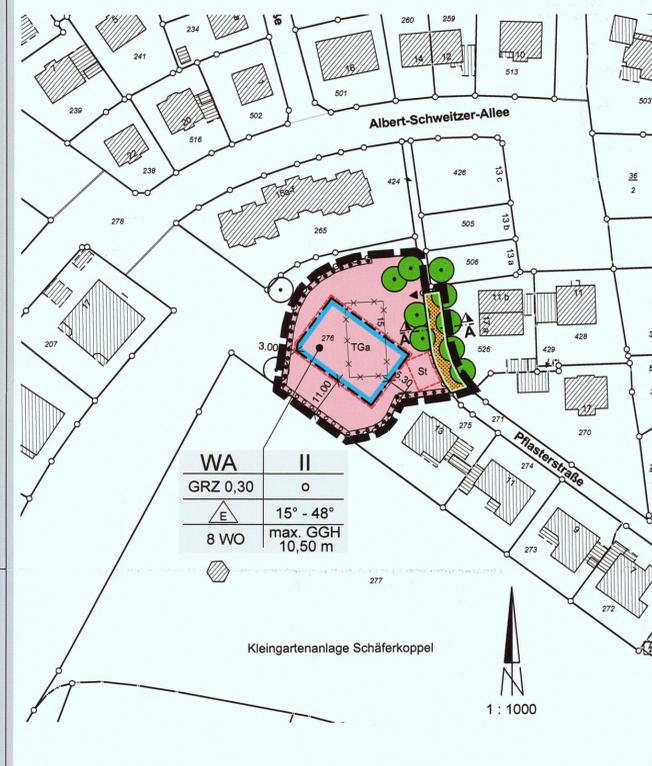
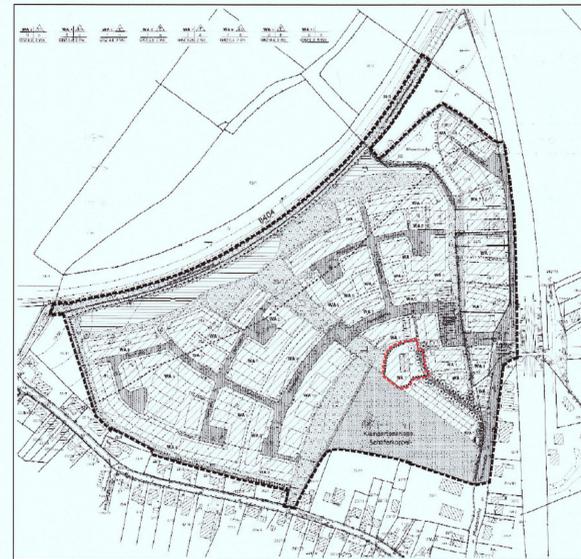


PLANZEICHNUNG - TEIL A



LAGER DER ÄNDERUNGSFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34 (ohne Maßstab)



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO von 1990.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34	§9(7) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
8 WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§9(1)6 BauGB
GRZ 0,30	Grundflächenzahl (siehe Text - Teil B Ziffer 2)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
o	offene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
max. GGH 10,50 m	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 1)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
15° - 48°	Dachneigung	§9(4) BauGB
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Einfahrt	§9(1)4,11 BauGB
	Erhaltung von Bäumen (Darstellung im Kronenbereich)	§9(1)25a/b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25a/b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25a/b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§9(1)4 BauGB
St	Stellplätze	
TGa	Tiefgaragestellplätze	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

STRASSENPROFIL (nicht bindend)

M 1:100

Schnitt A - A, Pflasterstraße



Fahrbahn
4,80 m

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

276	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer
	zu entfernende bauliche Anlagen
	Maßangaben

TEXT - TEIL B

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 sind die Ziffern 2, 3 und 4.2 des Text - Teil B des Ursprungsplanes geändert worden.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Text - Teil B des Ursprungsplanes.

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

Ziffer 2 des Text - Teil B des Ursprungsplanes wie folgt geändert:
Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) der Gebäude ist mit einer maximalen Höhe von 10,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche des Grundstücks, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

Die maximale Höhe des Fertigfußbodens ist mit 0,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Ziffer 3 des Text - Teil B des Ursprungsplanes wie folgt geändert:
Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 darf die zulässige GRZ von 0,30 gemäß § 19 (4) BauNVO um 65% überschritten werden.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

Ziffer 4.2 des Text - Teil B des Ursprungsplanes wie folgt geändert:
Stellplätze, Carpots und Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume und Hecken sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. In den Wurzelbereichen von Gehölzen darf nicht eingegriffen werden. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen. (Schutzmaßnahmen und fachgerechte Pflege; siehe Begründung)

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen, überschüssiges Regenwasser ist in das vorhandene Entwässerungssystem einzuleiten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und von Fledermäusen zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden bzw. in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28./29. Februar.

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und von Fledermäusen zu vermeiden, sind Abrisse von Gebäuden zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar durchzuführen oder es ist vorher durch eine Kontrolle festzustellen, dass an dem Gebäude keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion sind 2 Verschaltungen (mind. 1 m²) oder 3 Spaltenkästen (z. B. Fledermauskästen-Flachkästen mit Rückwand FFAK-R von Hasselfeldt-Naturschutz) an das neue Gebäude sowie 2 Höhlenkästen an das neue Gebäude oder an Bäumen im Planungsbereich fachgerecht anzubringen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)

1-reihige Heckenpflanzung an der Südwestgrenze

Als Abgrenzung des Grundstücks in Richtung Südwesten bzw. als Ergänzung der vorhandenen Hecke ist an der Südwestgrenze eine einreihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen, (Buche) 20 m lang, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Gehölze sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Baumpflanzungen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück ist ein klein- bis mittelkröniger, standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung seiner Vitalität oder seinem Abgang ist er umgehend mit einem Baum gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Externer Ausgleich

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe (Flächenversiegelung und Baumpflanzungen) durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit wird gemäß §1a Abs. 3 BauGB, extern durchgeführt.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF (ohne Maßstab)



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2017 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Schwarzenbek, für das Gebiet "Bismarcksche Koppel, Grundstück Pflasterstraße 15" bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548).

VERFAHRENSHINWEIS

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund der Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses vom 20.09.2016. Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 eine Fläche im Innenbereich nachverdichtet werden soll, wird die B-Plan Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.
- Der Haupt- und Planungsausschuss hat am 31.01.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.03.2017 bis zum 12.04.2017 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 01.03.2017 in dem Schwarzenbeker Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schwarzenbek, den 1.09.2017
Ute Borchers-Seelig
- Bürgermeisterin -

Schwarzenbek, den 30.08.17
Dipl. Ing. Agnar Boysen
- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

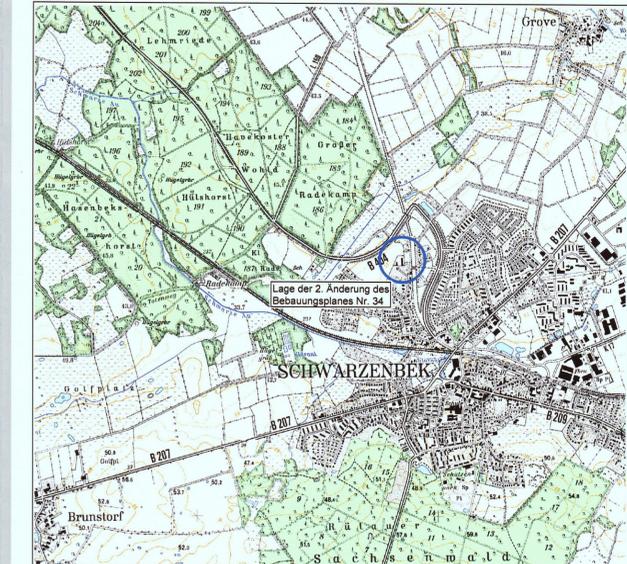
Schwarzenbek, den 1.09.2017
Ute Borchers-Seelig
- Bürgermeisterin -

Schwarzenbek, den 1.09.2017
Ute Borchers-Seelig
- Bürgermeisterin -

Schwarzenbek, den 1. September 2017
Ute Borchers-Seelig
- Bürgermeisterin -

Schwarzenbek, den 8. Sept. 2017
Ute Borchers-Seelig
- Bürgermeisterin -

Übersichtskarte 1:25000



SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

für das Gebiet "Bismarcksche Koppel, Grundstück Pflasterstraße 15"

Stand: September 2016
Februar 2017
Mai 2017
Juni 2017



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

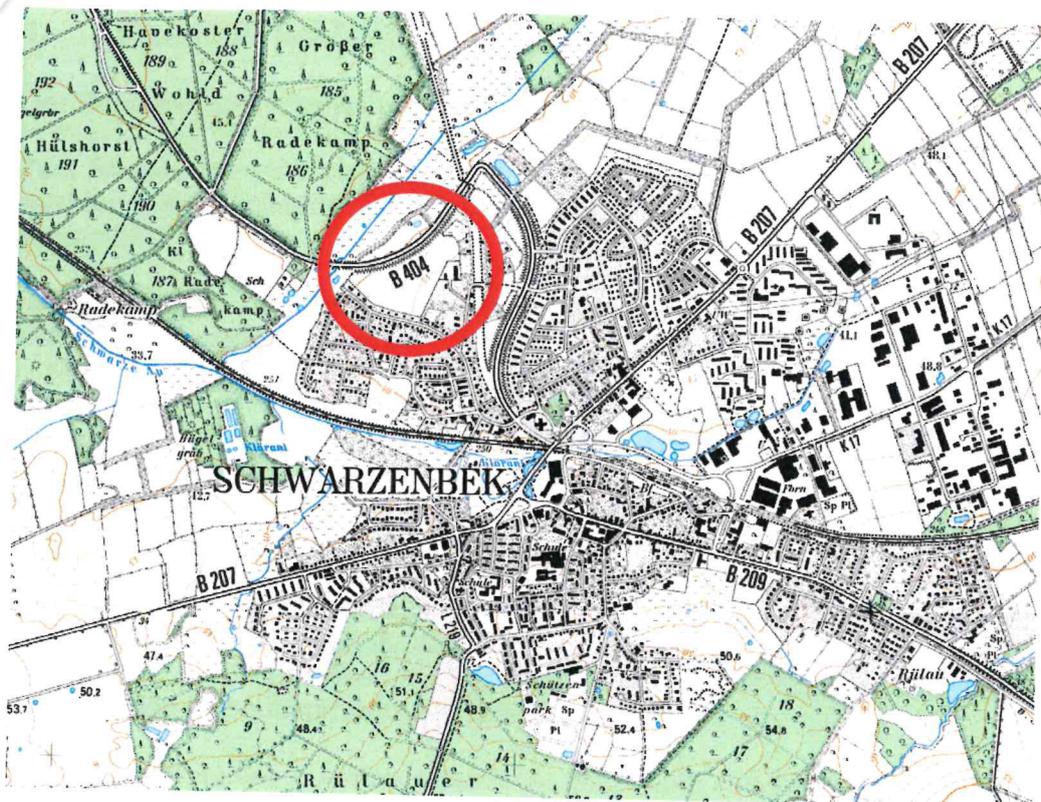
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Schwarzenbek

Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Juni 2017

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Auftraggeber:
Stadt Schwarzenbek
Ritter-Wulf-Platz 1
21493 Schwarzenbek



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsziel
2. Rechtsgrundlagen
3. Ver- und Entsorgung
4. Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.1 Eingriffsregelung
 - 4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes
 - 4.3 Grünordnerische Maßnahmen
5. Denkmalschutz
6. Kampfmittelräumdienst
7. Beschluss

1. PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 34 wurde am 13.09.2007 rechtskräftig.

Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Schwarzenbek - „Bismarcksche Koppel“ wird für das Grundstück „Pflasterstraße 15“, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 aufgestellt.

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, den Bedarf an Wohnraum, an gut erschlossenen Standorten, nachzukommen und eine städtebauliche und nachbarrechtliche Nachverdichtung im Innenraum zu ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) des Ursprungsplanes betrug 0,25, die maßvolle Entwicklung im Plangeltungsbereich erhöht diese auf 0,3. Um die bestehende Nachfrage insbesondere an Wohnungen nachzukommen, wird eine II-geschossige Bebauung ermöglicht, bei gleichzeitiger Begrenzung der maximalen Gesamtgebäudehöhe (GGH) auf 10,50 m, um auch das Gebäude städteplanerisch in die umgebende Bebauung einzufügen. Auf der kompakten überbaubaren Grundstücksfläche können gemäß der vorstehend erläuterten Festsetzungen 8 Wohnungen entstehen, so dass der Baukörper mit seiner Baumasse sich durchaus auf der großen Grundstücksfläche, bei Betrachtung der umliegenden Gebäudegrößen, harmonisch einfügt.

Die Grundstücke der 1. Änderung sind bereits bebaut, mit II-geschossigen Gebäuden. Zur städtebaulichen Anpassung der Fläche der 2. Änderung an die 1. Änderung wird ebenfalls für diese Fläche eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Diese jetzt abgerundete II-geschossige Bebauung ist ein städtebaulich reizvoller Abschluss der mehrgeschossigen Gebäude zu den dann im Süden anschließenden I-geschossigen Bauvorhaben.

Ferner wird eine Tiefgarage festgesetzt, um die erforderlichen Stellplätze unterirdisch unterzubringen, dies führt dazu, dass ein großer Teil des Grundstücks als Garten genutzt wird. Lediglich 3 Stellplätze für Besucher werden im südöstlichen Planbereich oberirdisch festgesetzt.

Die Fläche wird, wie in der Ursprungsplanung, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Orientiert an dem städtebaulichen und grünordnerischen Bestand, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine entsprechende Baugrenze definiert.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt sich aus den Flächennutzungsplanungen der Stadt Schwarzenbek.

Die Stadtvertretung hat beschlossen, für das Grundstück „Pflasterstraße 15“, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 - „Bismarcksche Koppel“, aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 18.06.2016, GVObI. S. 369)

Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt.
Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3. VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Wasser/ Niederschlagswasser

Die Versorgung der Stadt Schwarzenbek mit Trinkwasser erfolgt über die Stadtwerke Schwarzenbek GmbH.

Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des bindigen Bodens nicht ausreichend auf den Grundstücken versickern, sondern wird, gemäß der Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 34) über Regenwasserleitungen in den Erschließungsstraßen zu den Regenwasserrückhalte- und Versickerungsteichen im nordwestlich Planbereich des Ursprungsplanes geführt. Hier wird das Regenwasser naturnah behandelt. Es findet eine Teilversickerung bzw. Verdunstung statt.

Es besteht ein Anschluss- und Benutzerzwang an die Regenwasserentsorgungsanlage.

3.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Stadt Schwarzenbek erfolgt durch den Eigenbetrieb Abwasser.

3.3 Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

3.4 Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

4. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Trotzdem sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 7 und § 1a BauGB grundsätzlich anzuwenden. Außerdem ist die Eingriffsregelung anzuwenden und zu prüfen, ob Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Planung erforderlich sind.

Die am 22.12.2011 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 bzw. der Bebauungsplanes Nr. 34 vom 12.09.2007 gelten als Bestand (Ursprungsplanung).

4.1 Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet ist insgesamt 0,18 ha groß und umfasst einen Teil des zentralen Planbereichs des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Schwarzenbek, direkt nördlich der Kleingartenanlage „Schäferkoppel“ bzw. am Ende der mit einer Kastanienallee gesäumten „Pflasterstraße“. Auf der Fläche befinden sich ein eingeschossiges unbewohntes Wohnhaus und der dazugehörige Garten. Im Ursprungsplan ist eine Grundflächenzahl für das Grundstück von 0,25 sowie ein Vollgeschoss festgesetzt. Ferner sind für das Änderungsgebiet vier Bäume, davon zwei als Bestandteil der Kastanienallee, zum Erhalt festgesetzt.

Inhalt der 2. Änderung ist die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2-geschossigen Gebäuden, analog mit den angrenzenden Grundstücken, zu schaffen. Ferner wird eine Tiefgarage festgesetzt, um die erforderlichen Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Lediglich 3 Stellplätze für Besucher werden im südöstlichen Planbereich festgesetzt.

Dabei werden für das Grundstück eine GRZ von 0,30 und eine II-Geschossigkeit festgesetzt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Baugrenze wird entsprechend vergrößert, um die geplante Entwicklung zu ermöglichen. Ferner werden weiterhin die drei Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Zusammenstellung Flächenvergleich

	Bestand, Ursprungssituation	Zugelassene Versiegelung inkl. 50 % Nebenflächen	Planung	Zugelassene Versiegelung inkl. 50 % Nebenflächen
	B-Plan 34, 1. Änderung B- Plan 34		2. Änderung B-Plan Nr. 34	
Fläche mit GRZ 0,25	1.621 m ²	0,375 x 1.621 = 608 m ²	-	-
Fläche mit GRZ 0,3	-	-	1.621 m ²	0,45 x 1.621 m ² = 730m ²
Gesamt Versiegelung:		608 m²		730 m²

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 sind somit $730 \text{ m}^2 - 608 \text{ m}^2 = 122 \text{ m}^2$ **mehr Versiegelung** inkl. 50 % für Nebenanlagen, Zuwegungen, Stellplätze zulässig im Vergleich zur Ursprungssituation. Die 122 m^2 zugelassene Versiegelung wird für die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs zu Grunde gelegt.

4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt, als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Aufgrund der durch die 2. Änderung erhöhten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,30, wird die zulässige Neuversiegelung an dieser Stelle mit 122 m² erhöht im Vergleich zur Ursprungssituation.

Es entsteht somit eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden mit der 2. Änderung, welche durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Bei der geplanten Bebauung werden Abgrabungen bzw. Auffüllungen notwendig und es werden Flächen versiegelt. Die versiegelten Flächen wirken sich auf sämtliche Bodenfunktionen aus:

1. Störung der Bodenfauna und -flora,
2. Verminderung oder Ausfall der Puffer- und Filterfunktion des Bodens für Wasser und Fremdstoffe
3. Störung der Bodenstruktur.

Gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 01.01.2014 ist auf einer Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, als erforderliche Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung, eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion oder mit dem Verhältnis 1:0,5, Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickeln zu lassen.

Auf den bisherigen unversiegelten Flächen wird der Einfluss auf den Boden- und Wasserhaushalt und die bioklimatische Regeneration negativ verändert. Durch Minimierungsmaßnahmen und Festschreibungen der maximalen Versiegelungsfläche werden die starken Beeinträchtigungen reduziert.

Die gesamte erforderliche Flächengröße beträgt:

- ca. 122 m² Fläche für Vollversiegelung sonst. Flächen (Bebauung, Zuwegung, Nebenflächen)

bei einem Eingriffs- /Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 = 61 m²
bei Ackerflächen, die aus der Nutzung genommen und naturnah entwickelt werden.

Der erforderliche Ausgleich kann innerhalb des Planänderungsgebiets nicht erbracht werden, sondern dies wird extern, auf dem Ökokonto in der Gemeinde Müssen, Flurstück 103, Flur 1 in der Gemarkung Müssen-Dorf erbracht.

Schutzgut Wasser

Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des bindigen Bodens nicht ausreichend auf den Grundstücken versickern, sondern wird, gemäß der Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 34) über Regenwasserleitungen in den Erschließungsstraßen zu den Regenwasserrückhalte- und Versickerungsteichen im nordwestlich Planbereich des Ursprungsplanes geführt. Hier wird das Regenwasser naturnah behandelt. Es findet eine Teilversickerung bzw. Verdunstung statt.

Es verbleibt somit für das Schutzgut Wasser keine zusätzliche Beeinträchtigung aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Die Planänderungsfläche besteht u.a. aus bebauter Fläche (Wohnhaus) mit Garten und im östlichen Bereich ein Teil des mit einer Kastanienallee (*Aesculus hippocastanum*) gesäumten Straßenzuges „Pflasterstraße“. Die Kastanien haben einen Stammumfang von ca. 100 cm bis 150 cm.

Die Kastanienallee ist gemäß des Landesnaturschutzgesetzes (§ 21 (1) 3 Alleen) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz § 30 ein geschütztes Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Innerhalb des Planänderungsgebiets befinden sich drei von den geschützten Kastanien. Die beiden Kastanien werden weiterhin zum Erhalt festgesetzt. In der nördlichen Ecke des Planänderungsgebietes befindet sich eine weitere Kastanie, mit einem Stammumfang von ca. 170 cm, außerhalb der Kastanienallee, welche auch weiterhin zum Erhalt festgesetzt wird.

Als Abgrenzung des Grundstücks in Richtung Nordwesten sowie Südosten ist eine Hecke aus Buchen (*Fagus sylvatica*) vorhanden und in der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt in der 2. Änderung weiterhin bestehen und wird durch eine Neuanpflanzung an der südwestlichen Grundstücksgrenze (Grenze zur Kleingartenanlage Schäferkoppel) erweitert.

Durch die 2. Änderung können beim Abriss des vorhandenen Gebäudes artenschutzrechtliche Belange, wie z.B. Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Vogelarten und von Fledermäusen, betroffen sein.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ist das Gebäude vor eventuellen Baumaßnahmen von einer entsprechenden Fachperson auf Brutvögel und auf Haus bewohnende Fledermausarten zu prüfen und zu berücksichtigen.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglicher Rodungsarbeiten sind diese außerhalb der Brutzeit bzw. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar, sowie Abrisse von Gebäuden zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen oder es ist vorher durch eine Kontrolle festgestellt worden, dass an dem Gebäude keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind („Negativnachweis“), werden die Beeinträchtigungen von Brutvögeln und von Fledermäusen vermieden.

Als Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion sind ferner 2 Verschaltungen (mind. 1 m²) oder 3 Spaltenkasten (z.B. Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand FFAK-R von hasselfeldt-naturschutz) an das neue Gebäude sowie 2 Höhlenkästen an das neue Gebäude oder an Bäumen im Planungsbereich fachgerecht anzubringen.

Schutzgut Klima/ Luft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ergeben sich durch die geringfügige Erhöhung der Versiegelung keine direkten Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen (z.B. Verminderung der Luftfeuchte und stärkere Erwärmung über versiegelte Flächen).

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der 2. Änderung ist, im Vergleich mit der Ursprungsplanung, eine etwas erhöhte Versiegelung (größeres Gebäude) mit maximal 8 Wohneinheiten sowie einer Zweigeschossigkeit möglich. Um die Höhe des Gebäudes zu begrenzen werden eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 10,50 m sowie eine Begrenzung der Dachneigung von

15° bis 48° festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen aus der Ursprungsplanung bleiben unverändert. Die drei Kastanien in der Allee, die Kastanie in der nordöstlichen Planecke sowie die Buchenhecke an der nordwestlichen sowie an der südöstlichen Grundstücksgrenze werden weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich wird die vorhandene Heckenanlage an der südwestlichen Grundstücksgrenze durch Festsetzung ergänzt.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist mit dem größeren Bauvolumen zu erwarten, jedoch die Festsetzung zum Erhalt von den vier Kastanien, die Heckenanlage sowie die Neupflanzung von einem standortheimischen Laubbaum und die Erweiterung der vorhandenen Heckenanlage minimieren eine mögliche Beeinträchtigung bzw. fügen das Bauvorhaben in das Ortsbild ein.

Beeinträchtigungen während der Bauzeit und durch die Nutzung

Während der Bauzeit sind durch Störungen (Lärm und Emissionen wie Staub und Abgase) meist zumutbare Belastungen des Bodens- und Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Störungen sind vorübergehend. Es werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erwartet.

Zusammenstellung erforderlicher Ausgleich:

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung ändern sich die Eingriffe und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Vergleich mit der Ursprungsplanung wie folgt:

→ die erforderlichen **61 m²** Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden werden extern, außerhalb des Plangeltungsbereiches, ausgeglichen.

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
Boden (Versiegelung)	122 m ² => 1:2 =>	61 m ²
Gesamt:		61 m²

4.3 Grünordnerische Maßnahmen

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Schutzmaßnahmen:

- Die Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
 - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton)
 - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
 - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
 - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
 - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
 - Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.

- Bei jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität, die ihren Abgang verursacht, ist eine Ersatzpflanzung eines oder mehrerer Bäume vorzunehmen. Der Wert der Ersatzpflanzung hat dem Wert des beseitigten Baumes zu entsprechen. Die Ersatzpflanzungen sind mit verschulden Hochstämmen, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 14 cm vorzunehmen. Die Anzahl der Ersatzbäume regelt der § 8 der Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb einer Zeitspanne von einem Jahr nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

- Die Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume sind zu den Bauflächen hin in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z.B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens). Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen, überschüssiges Regenwasser ist in das vorhandene Entwässerungssystem einzuleiten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

- Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und von Fledermäusen zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden bzw. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.
- Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und von Fledermäusen zu vermeiden, sind Abrisse von Gebäuden zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen, oder es ist vorher durch eine Kontrolle festzustellen, dass an dem Gebäude keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind.
- Zur Sicherung der ökologischen Funktion sind 2 Verschalungen (mind. 1 m²) oder 3 Spaltenkasten (z.B. Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand FFAK-R von hasselfeldt-naturschutz) an das neue Gebäude sowie 2 Höhlenkästen an das neue Gebäude oder an Bäumen im Planungsbereich fachgerecht anzubringen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)

1-reihige Heckenpflanzung an der Südwestgrenze

Als Abgrenzung des Grundstücks in Richtung Südwesten bzw. als Ergänzung der vorhandenen Hecke ist an der Südwestgrenze eine einreihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen, (Hainbuche) 20 m lang, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Gehölze sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.

Gehölzart: Buche (*Fagus sylvatica*)

Pflanzgut: Leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, 3 Pflanzen pro Laufmeter

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Auf dem Grundstück ist ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung seiner Vitalität oder seinem Abgang ist er umgehend mit einem Baum gleicher Art zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzart: Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

- Obsthochstämme
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Birnbaum (*Pyrus communis*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria „Majestica“*)
- Eberesche (*Sorbus intermedia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzgut: Hochstamm 3xv. mDb., mindestens 14-16 cm Stammumfang

Der Baum ist in einem Pflanzloch 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, ist der Baum mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlern aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfehle sind nach Aushub der Pflanzgrube noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Externer Ausgleich

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe (Flächenversiegelung und Baumpflanzung) durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit wird gemäß §1a Abs. 3 BauGB, extern durchgeführt.

Flächenausgleich

Die Umsetzung der Kompensationsverpflichtung von 61 m² (entspricht 61 Ökopunkte) erfolgt auf dem Flurstück 103 der Flur 1 in der Gemarkung Müssen-Dorf.

Auf diesem Flurstück ist ein Ökokonto des Flächeneigentümers eingerichtet worden. Mit Bescheid vom 07.10.2014 (AZ: 340-28/31.0926) hat der Kreis Herzogtum Lauenburg als Untere Naturschutzbehörde die im Bescheid genannten Maßnahmen für diese Fläche in das Ökokonto aufgenommen. Das Entwicklungsziel des Ökokontos ist die Entwicklung eines Mosaiks aus Knicks, aus extensiv genutztem Grünland und aus naturnahem Laubwald.

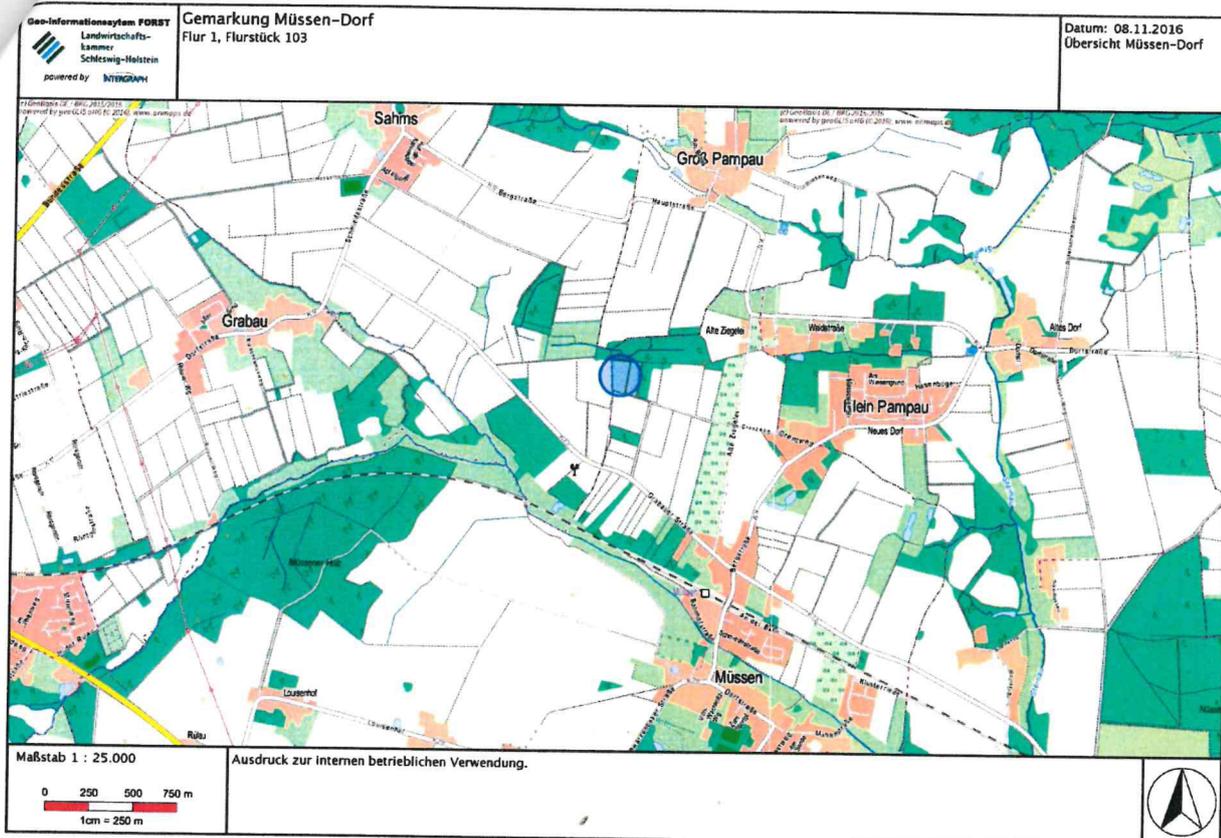


Abbildung: Lage des Ökokontos

Als Kompensation für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Schwarzenbek werden die erforderlichen 61 Ökopunkte vom Ökokonto des Flächeneigentümers abgebucht.

5. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. KAMPFMITTEL

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist das Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

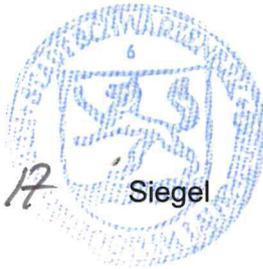
Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt. Die Bauträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

7. BESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 am 13. Juli 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Schwarzenbek, den

1. Sept. 2017



Ute Jochimske
-Bürgermeisterin-