

PLANZEICHNUNG - TEIL - A

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausbreitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
0,3	Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.2
0,5	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baulinie	Baulinie - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.3
Baugrenze	Baugrenze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parken	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, und 25b BauGB
Natur und Landschaft	

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Anpflanzung von Bäumen als Beispiel - siehe hierzu Text Nr. 5.3	
Erhaltung Bäume	

Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der zulässigen Vollgeschosse	
mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche zugunsten der Hinterlieger - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4	
Flächen für Nebenanlagen - Tiefgarage St Stellplätze	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen	Flurstücksgrenzen (künftig entfallend)
Flurstücksbezeichnung	vorgeschlagener Müllbehälterstandplatz als Gemeinschaftsanlage
vorhandene Bebauung	
vorhandene Bebauung (künftig entfallend)	
Aufstellfläche für die Feuerwehr	
vorhandener Baum	
Nummerierung von Baufenstern	

TEXT - TEIL B -

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 und 4 BauNVO)**
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.Alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 23 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
2.1 Als Bezugshöhe für die jeweils festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) gilt jeweils die vorhandene Oberkante der Straße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Für die Baufenster 1 und 2 im rückwärtigen Bereich der Pflasterstraße 3a bis 3d gilt als Bezugshöhe 48,00 m über NN.
2.2 Für die Baugrundstücke ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig.
2.3 Von der festgesetzten Baulinie im Baufeld 6 können bauliche Anlagen bis zu 2 m zurückgesetzt werden, d.h., dass ein Abstand baulicher Anlagen bis zur Straßenbegrenzungslinie bis zu 7m zulässig ist.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
3.1 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.
3.2 Die Unterbringung von Stellplätzen zugunsten der Baufelder 1 und 2 ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für eine Tiefgarage (TG) und innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist zugunsten der Hinterlieger und des Flurstückes 23/15 (Bismarckstraße 48) sowie der Ver- und Entsorgungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage dieser Flächen sind zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
5.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen der rückwärtigen Bauflächen, nach Möglichkeit auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung und Versickerung wegen eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (teilweise bindige Böden) im Einzelfall nicht möglich, ist eine Einleitung des überschüssigen Wassers in die gemeindliche Regenwasserabteilung (Regenwasserkanal) möglich. Eine Brauchwasserernutzung des Dachflächenwassers ist auf Antrag zulässig.
5.2 Je angefangene zusätzlich erschlossene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger, mittel- bis großkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 10 cm auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
5.3 Im Straßenraum der Pflasterstraße sind mindestens fünf Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Es wird empfohlen, für jeden Baum eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 12 - 14 m² Größe zu schaffen und mit Bodendeckern zu begrünen. Die festgesetzten Baumstandorte in der Planzeichnung sind beispielhaft und können unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten verschoben werden.
5.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen zwischen den Baufeldern 2 und 5 sind standortgerechte, heimische Gehölze in Form von Büschen und Sträuchern auch als Hecke anzupflanzen.
5.5 Die anzupflanzenden Gehölze gemäß Nr. 5.2, 5.3 oder 5.4 sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
5.6 Der in der Planzeichnung festgesetzte Walnusbaum südlich des Baufelders 2 ist auf Dauer zu sichern und zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Im Wurzelbereich dieses Baumes sind bauliche Anlagen (Stellplätze, Garagen, Carports, Gartenschuppen usw.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

- Fassaden**
Die Außenwände der Gebäude sind aus Ziegelmaterial - als gemauerte Verblendfassade oder als vorgehängte Fassade - in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtönen, als Holzfassade oder als verputzte Fassade in hellen Farbtönen herzustellen. Ebenfalls zulässig sind verglaste Anbauten (Wintergärten). Für einzelne untergeordnete Fassadenelemente, wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebelreiecke und Erker können auch sonstige nicht glänzende Baustoffe verwendet werden.
- Dächer**
2.1 Dachform und Dachneigung
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Gebäude nur mit geeigneten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 15° und darf maximal 50° betragen. Dies gilt auch für untergeordnete Dachtelle (z.B. Giebeln). Ausnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes sind zulässig.
Dachgauben sind zulässig, sofern ihre Länge insgesamt nicht mehr als 2/3 der Traufhöhe einer Gebäudeseite beträgt. Bei zurückliegenden Gebäuden in 2. Reihe sind auch Stufendächer mit Flachdächern zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geeigneten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.
2.2 Art der Bedachung
Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur unglasierte Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Außerdem zugelassen sind begrünte Dächer.
Ausnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes sind zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben. Für Carports und Garagen sind auch Eindeckungen aus Zink oder Kupfer zulässig.
2.3 Die Festsetzungen unter 1 und 2 gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und für Wintergärten.
- Erforderliche Stellplätze (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 LBO)**
In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind für alle Baufelder pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze vorzuhalten.
- Freiflächengestaltung**
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den hier genannten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 - 4 dieser Satzung zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

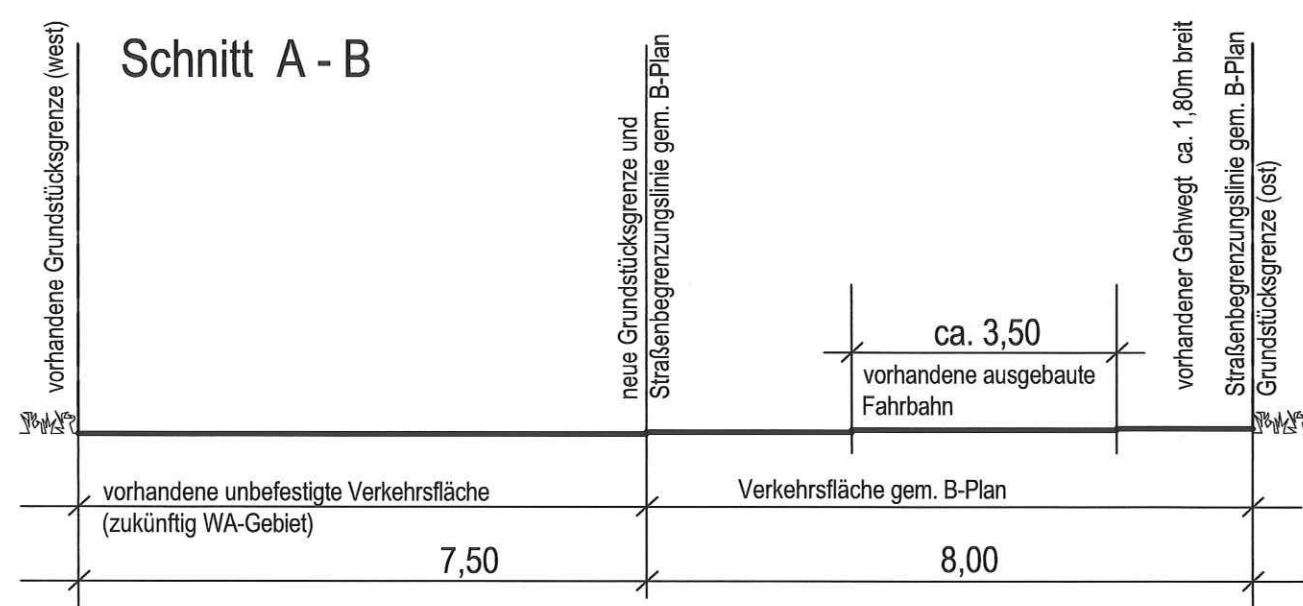
Hinweise

- Wenn während Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde beim Kreis Herzogtum Lauenburg unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek ist zu beachten.
- Zum grundsätzlichen Schutz der ungefährdeten gehölzwohnenden Frei- und Bodenbrüter und gehölzwohnenden sowie gebäudebewohnenden Höhlen- und Nischenbrüter sind Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Baufeldräumungen, auch unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben, nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars zulässig.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Rathaus der Stadt Schwarzenbek, im Fachbereich Bauen und Umwelt, Ritter-Wulf-Platz 1, Zimmer-Nr. 410 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese ebenfalls im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Schwarzenbek zur Einsichtnahme bereitgehalten.

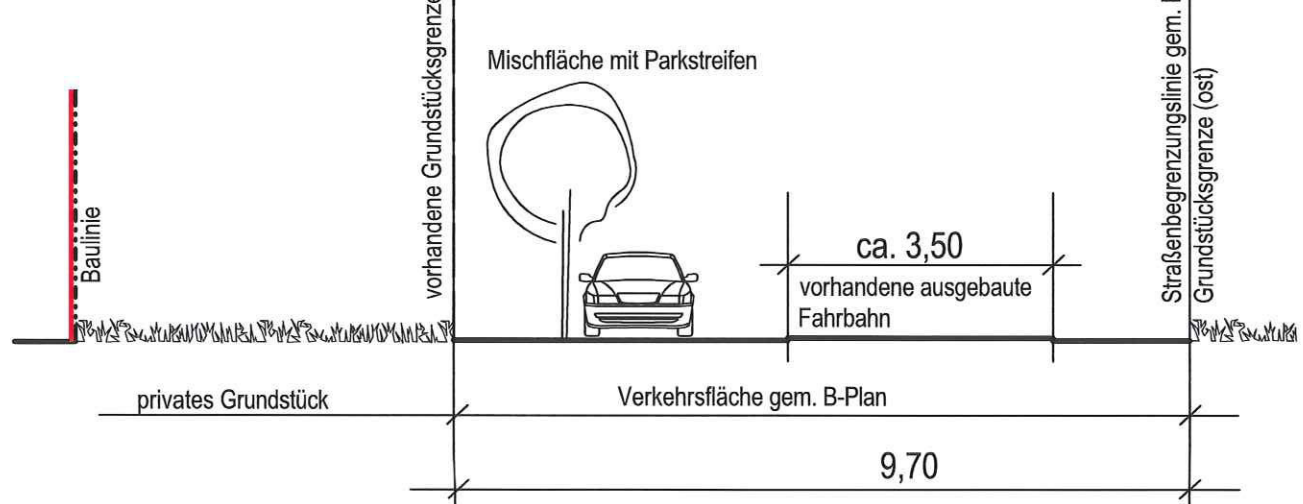
- Schwarzenbek gehört zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Zu beachten ist § 2 Abs. 3 KampfmV SH. Hiernach ist die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVBl. Schl.-H. S. 3), vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Straßenquerschnitte im Bereich der Gebäude Pflasterstraße 3c/3d und Pflasterstraße 1b

M. 1: 100



Schnitt C - D



PLANWERKSTATT NORD
BÜRO FÜR STADTPLANUNG & PLANUNGSRECHT
DIPLO.-ING. HERMANN S. FEENDERS
STADTPLANER

Güster, den 23.11.2021
Hermann S. Feenders
Hermann S. Feenders (Planverfasser)

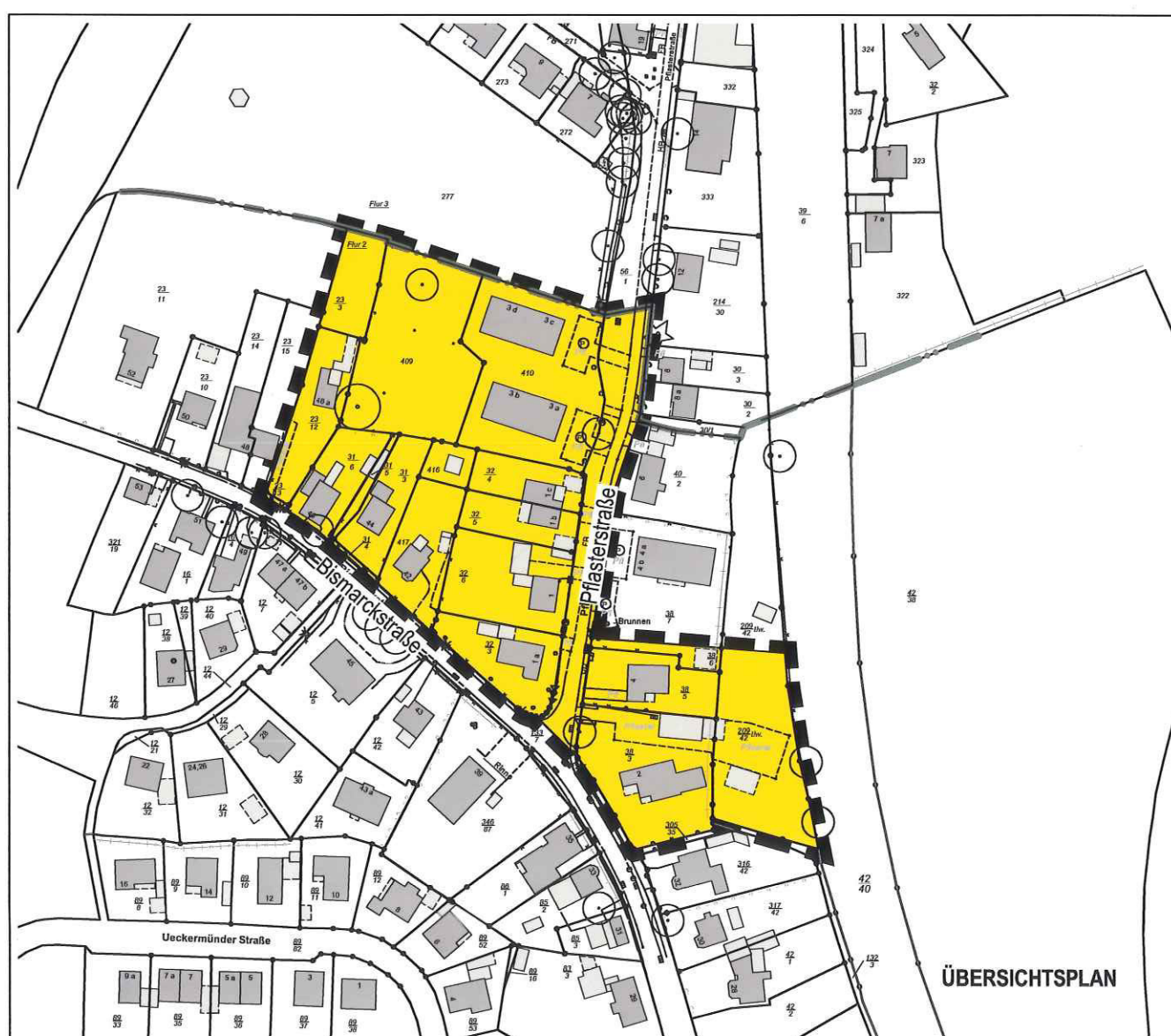
AM MOORWEG 13 · 21514 GÜSTER
TEL. 04153/890 277 · FAX 890 276
EMAIL: info@planwerkstatt-nord.de

STADT SCHWARZENBEK

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "Pflasterstraße"

für die Grundstücke

"Bismarckstr. Nr. 42, 44, 46 und 46a sowie Pflasterstr. Nr. 1A - 4"



SATZUNG

1. AUSFERTIGUNG

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Bismarckstraße Nr. 42, 44, 46 und 46a sowie Pflasterstraße Nr. 1A - 4" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Das Verfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Ausgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde am 04.06.2020 vom Planungsausschuss und am 09.06.2020 vom Hauptausschuss mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.08.2020 bis zum 21.09.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.08.2020 durch Abdruck im "Schwarzenbeker Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung unter www.schwarzenbek.de ins Internet eingestellt.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 12.08.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.2021 bis 21.05.2021 während der Dienststunden sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.04.2021 im "Wochenmitte Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung unter www.schwarzenbek.de ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 27.04.2021 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Kataster**
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit Stand vom 23.11.2021 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, den 23.11.2021
Steve Wachsmuth
(M.Eng. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

- Prüfung der Anregungen und Bedenken**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 04.11.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.11.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schwarzenbek, den 25.11.2021
Norbert Lüjens
(Bürgermeister)

- Ausfertigung**
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schwarzenbek, den 25.11.2021
Norbert Lüjens
(Bürgermeister)

- Bekanntmachung**
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 37 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.11.2021 im "Wochenmitte Anzeiger" und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.11.2021 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 23.11.2021
Norbert Lüjens
(Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "Pflasterstraße"

Für die Grundstücke "Bismarckstraße Nr. 42, 44, 46 und 46a sowie Pflasterstraße Nr. 1A - 4

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Luftbild als Übersicht mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches (Quelle: Stadt Schwarzenbek)

SATZUNG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Schwarzenbek

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr. 37	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Gewähltes Verfahren	1
1.3	Plangrundlage	2
1.4	Planvorgaben	2
1.5	Altlasten/ Altablagerungen	4
1.6	Archäologischer Denkmalschutz	4
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	4
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	6
3.1	Planungsanlass	6
3.2	Ziel und Zweck der Planung	7
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.1	Gebäudehöhen	8
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	8
4.5	Örtliche Bauvorschriften	9
4.6	Erschließung	10
4.6.1	Verkehrliche Erschließung	10
4.6.2	Ver- und Entsorgung	11
4.6.2.1	Brandschutz	11
5.	Auswirkungen der Planung	12
5.1	Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutzes	12
5.1.1	Artenschutz	12
5.2	Immissionsschutz	16
6.	Beschluss über die Begründung	17

Anlage: Stellungnahme zur Tiefgaragenzufahrt aus lärmtechnischer Sicht

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 1 G vom 4.3.2020 (BGBl. I S. 440)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

1.2 Gewähltes Verfahren

Die Stadt wird dieses Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes nicht begründet, noch befindet sich ein Störfallbetrieb in der Nähe des Plangebietes.

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Anwendung. Aus diesem

Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplan.

1.3 Plangrundlage

Der Lageplan als Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth aus Schwarzenbek erstellt und beglaubigt.

1.4 Planvorgaben

- **Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek aus dem Jahre 2001 ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan kann der **Abbildung 1** entnommen werden.

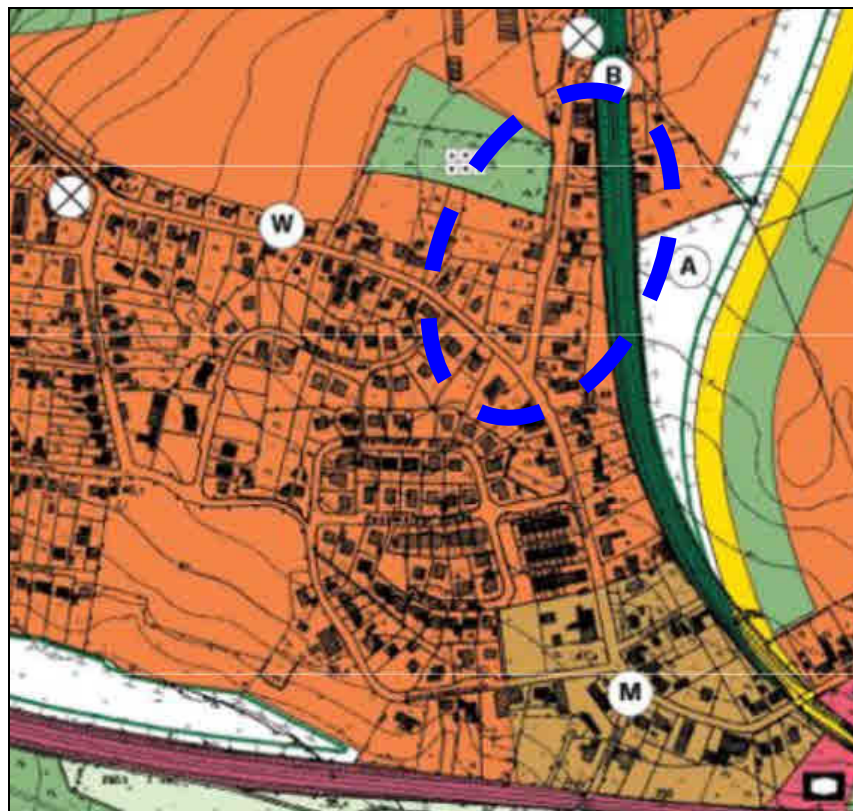


Abbildung 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

- **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht, so dass zurzeit für die Beurteilung von Baumaßnahmen der § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden ist.

Westlich angrenzend besteht der Bebauungsplan Nr. 14 "An der Schäferkoppel", der seit dem 18.02.2016 rechtskräftig ist und hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Ein Auszug aus diesem Bebauungsplan kann der Abbildung 2 entnommen werden.

Nordwestlich liegt die Fläche des B-Planes Nr. 34 "Bismarcksche Koppel", der unmittelbar angrenzend ein Kleingartengebiet sowie allgemeine Wohngebiete festsetzt. Ein Auszug des B-Planes Nr. 34 kann der Abbildung 3 entnommen werden.

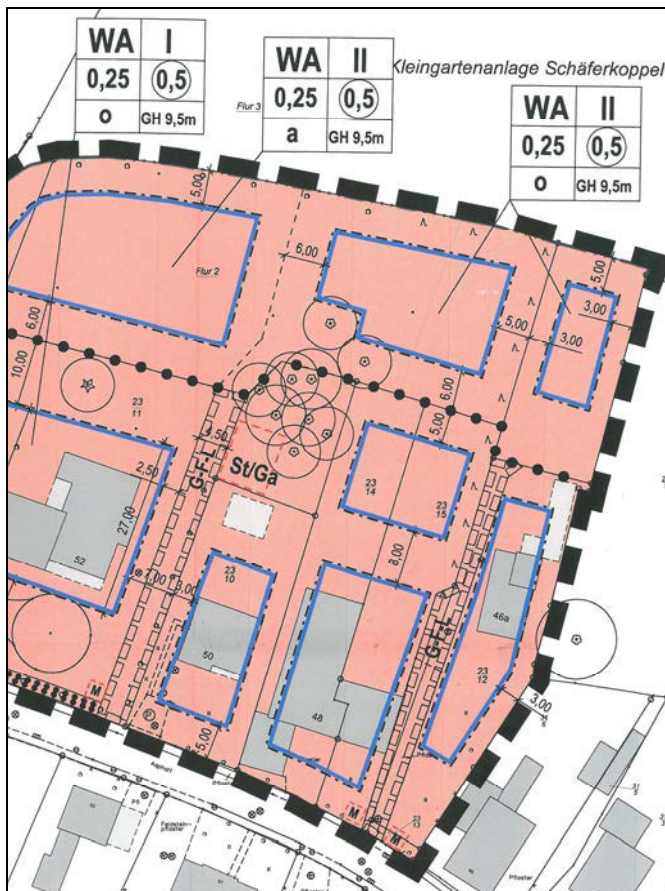


Abbildung 2
Auszug aus dem **B-Plan Nr. 14**
"An der Schäferkoppel" von 2016

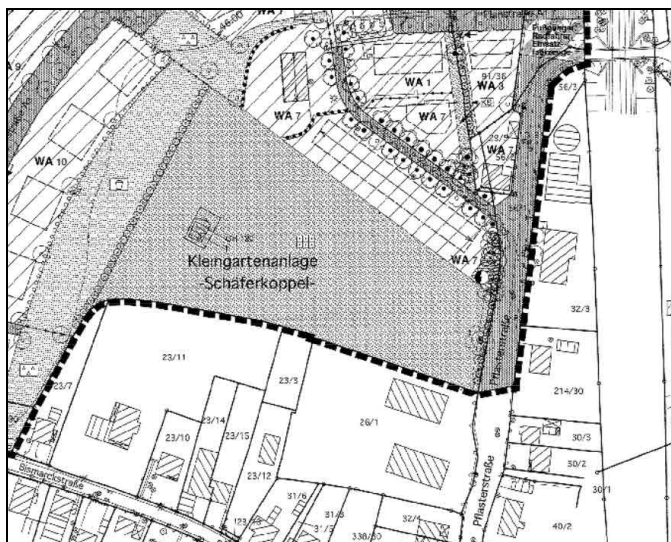


Abbildung 3

Auszug aus dem **B-Plan Nr. 34**
"Bismarcksche Koppel" von 2007

Hier gilt für das WA3 eine GRZ von 0,4 zugunsten von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude. Für das WA 7 gilt eine GRZ von 0,25 zugunsten von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude.

- **Sonstige Satzungen**

Die Stadt Schwarzenbek verfügt über eine Baumschutzsatzung vom 04.05.2018. Geschützt sind hiernach alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden.

- **Wasserschutzgebiet**

Der überwiegende teil des Plangeltungsbereiches liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet. Siehe hierzu die Seite der Stadt Schwarzenbek unter:
<https://www.schwarzenbek.de/index.phtml?sNavID=1158.124&mNavID=1810.101&La=1>

1.5 Altlasten / Altablagerungen

Der Stadt sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

1.6 Archäologischer Denkmalschutz

Das archäologische Landesamt weist auf § 15 DSchG hin:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden unmittelbar an die Kleingartenanlage "Schäferkoppel" und im Osten an die Pflasterstraße bzw. eine ehemalige Bahntrasse. Das Gebiet umfasst nördlich der Bismarckstraße die bebauten Grundstücke Nr. 42, 44, 46 und 46a und beidseitig der Pflasterstraße die bebauten Grundstücke Nr. 1, 1a, 1b, 1c, 2, 3a, 3b, 3c, 3d und 4. Das schmale Grundstück Bismarckstraße 46 a wurde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 14 überplant, aber auf Antrag eines Anliegers mit in den Geltungsbereich dieses B-Planes einbezogen. Das bedeutet, dass mit Rechtskraft dieses B-Planes gleichzeitig eine Teilaufhebung des B-Planes Nr. 14 verbunden ist.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich ist geprägt durch eine heterogene Bebauung mit unterschiedlich großen Wohngebäuden. Während an der Bismarckstraße und im südwestlichen Teil der Pflasterstraße eher kleinteilige eingeschossige Wohngebäude vorzufinden sind, prägen im Nordwesten der Pflasterstraße und teilweise auch an deren Ostseite größere zweigeschossige Wohngebäude mit jeweils mehreren Wohneinheiten das Bild.

Die vorhandenen Grundstücksgrößen variieren sehr stark. Die rückwärtigen Bereiche werden abgesehen von untergeordneten Nebengebäuden bisher baulich nicht genutzt und dienen als Gärten.

Bei der Gestaltung dominieren Ziegelbauten mit geneigten Dächern und roten bzw. anthrazitfarbenen Dacheindeckungen.

Alle Hauptgebäude werden fast ausschließlich zum Wohnen genutzt. In dem Gebäude Bismarckstraße 46 befindet sich eine Nähstube.



Abbildung 4

Bebauung an der Ostseite
der Pflasterstraße
(Foto H.-R. Bielfeldt)



Abbildung 5

Zweigeschossige Wohnbe-
bauung an der Pflasterstraße
3a- 3d mit je 8 Wohneinheiten
(Foto H.-R. Bielfeldt)



Abbildung 6

Unbebaute Freiflächen im
rückwärtigen Bereich der
Grundstücke Pflasterstraße 2
und 4

**Abbildung 7**

Unbebaute Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Pflasterstraße 4 und 6

**Abbildung 8**

Östlich angrenzende Grünfläche mit Wanderweg im Geländeinschnitt der ehemaligen Bahntrasse.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

3.1 Planungsanlass

Für das überplante Gebiet beidseitig der Pflasterstraße besteht bisher kein Bebauungsplan, so dass deshalb die Bestimmungen des § 34 BauGB gelten. Die angrenzenden Gebiete sind bereits durch Bebauungspläne überplant. So wurde zuletzt in dem westlich angrenzenden Gebiet vor 2 Jahren der Bebauungsplan Nr. 14 verabschiedet, um eine bauliche Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen.

Da alle Grundstücke in dem jetzt überplanten Bereich, abgesehen von Nebengebäuden und Garagen, nur unmittelbar an der Straße bzw. in einer Bautiefe bebaut sind, ist eine zusätzliche Wohnbebauung in "zweiter Reihe" nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. In der Vergangenheit sind bereits wiederholt Anträge bei der Stadt mit der Bitte eingegangen auch für die rückwärtigen Grundstücksteile der größeren Baugrundstücke ein Baurecht zu schaffen.

Die Stadt Schwarzenbek hat sich dafür ausgesprochen, vertretbare bauliche Nachverdichtungen grundsätzlich zu fördern. Sie entspricht hiermit dem Ziel eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, um weitere Bebauungsmöglichkeiten ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich zu schaffen. Sie beabsichtigt deshalb auf Initiative einiger Grundeigentümer, die sich be-

reiterklärt haben, die Planungskosten zu übernehmen, für den Plangeltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um hierdurch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Plangeltungsbereich wurde gegenüber dem Vorentwurf verkleinert, da für den Bereich nordöstlich der Pflasterstraße die Schmutzwasserentwässerung zurzeit nur für den vorhandenen Gebäudebestand gesichert ist.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für den Bebauungsplan Nr. 37 wie folgt zusammenfassen:

Zugunsten einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung auf den teilweise großen Gartengrundstücken des Plangebietes soll mit dem Bebauungsplan ein Rahmen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung vorgegeben werden, um auch für dieses Gebiet eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche (Bauflächen 1, 2, 8 und 10) zugunsten des Wohnungsbaus zu ermöglichen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Auch der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohngebiet aus. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur wird deshalb das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es entspricht somit auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Neue Wohnnutzungen können aufgrund der nunmehr vorgenommenen Überplanung auch im rückwärtigen Bereich einiger tieferer Grundstücke entstehen und den Wohnungsmarkt in Schwarzenbek weiter entlasten.

Wie auch bei anderen Bebauungsplänen der Stadt Schwarzenbek enthält dieser Bebauungsplan neben der Planzeichnung auch textliche Festsetzungen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung werden durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.1** deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen einige Nutzungseinschränkungen gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO vorgenommen. Danach sind im Plangebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Dies erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen eher kleinteiligen Grundstücks- und Erschließungsstruktur. Ansonsten gelten die Regelungen des § 4 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung an der Pflasterstraße ist durch ein- und zweigeschossige Gebäude mit überwiegend geneigten Dächern geprägt. Unter Berücksichtigung der

vorhandenen städtebaulichen Strukturen werden hier für die festgesetzten allgemeine Wohngebiete **WA 2** an der Pflasterstraße zwei Vollgeschosse zugelassen. Als Grundflächenzahl (**GRZ**) wird wie in dem westlich angrenzenden B-Plan Nr. 14 ein Wert von 0,25 festgesetzt, die damit deutlich höher ist als die bisher ausgenutzte GRZ, die im Mittel bei etwa 0,15 liegt. Für das Baufenster 2 im Gebiet **WA 1**, wird entsprechend dem westlich angrenzenden B-Plan Nr. 14 maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Dies gilt auch für die übrigen Baufenster im **WA 1** nördlich der Bismarckstraße und westlich der Pflasterstraße sowie die Baufenster 8 und 10, die östlich an eine Grünfläche grenzen.

Die Baunutzungsverordnung bestimmt, dass die festgesetzte GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% , also bis zu insgesamt 0,375 überschritten werden darf, sofern der B-Plan keine andere Regelung trifft. Da diese zulässige Überschreitung insbesondere für Baugrundstücke in zweiter Reihe in der Praxis eher knapp ist, wird durch die **textlichen Festsetzung Nr. 2.2** eine Erhöhung der GRZ bis zu insgesamt 0,6 zugelassen.

4.2.1 Gebäudehöhen

Zur Höhenbeschränkung wird für die zweigeschossigen Gebäude eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,5 m vorgegeben. Für eingeschossige wird auf eine Höhenbeschränkung verzichtet. Hierdurch sollen zu große Gebäudehöhen und damit verbundene mögliche Verschattungen benachbarter Grundstücke ausgeschlossen werden. Dachausbauten sind zulässig, sofern hierdurch kein zusätzliches Vollgeschoss entsteht.

Die vorgegebene Höhe übernimmt damit die Werte aus dem westlich angrenzenden B-Plan Nr. 14. Als Höhenbezugspunkt gilt gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 2.1** die vorhandene Oberkante der Straße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen im Bereich der Baufenster 1, 2 gilt hier für die Gebäudehöhen als Bezugshöhe 48,00 über NN.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt, um die Grundstückseigentümer bei möglichen Baumaßnahmen nicht zu sehr einzunengen. Wegen der eher kleinteiligen Grundstücksstruktur an der Bismarckstraße und im südwestlichen Bereich der Pflasterstraße wurden hier die überbaubaren Grundstücksflächen einzelner Flurstücke zusammengefasst.

Für das Baufeld 6 wird eine Baulinie festgesetzt, um hier die vorhandene prägende Bauflucht auch für den Fall einer Neubebauung beizubehalten. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.3** wird ermöglicht bis zu 2 m von der Baulinie abzurücken, d.h. dass sich der Abstand bis zur Straßenbegrenzungslinie auf bis zu 7 m erhöht.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan enthält auch einige grünordnerische Festsetzungen in Planzeichnung und Text zugunsten einer Durchgrünung des Geltungsbereiches.

Unmittelbar südlich des Baufensters 2 befindet sich ein älterer Walnussbaum, der auf Dauer zu erhalten ist. Zugunsten einer Erhaltung dieses Baumes wurde die Größe und Lage der Baufenster 1 und 2 überarbeitet.

Nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 5.2** pro angefangene 500 m² zusätzlich erschlossene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm auf dem jeweiligen Grundstück anzupflanzen. Diese Regelung betrifft die Baufenster 1, 2, 8 und 10, nicht jedoch die Baufenster 3, 4, 5, 6, 7 und 9.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.3** betrifft die vorgeschlagenen Baumpflanzungen in der Pflasterstraße.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.4** spezifiziert die Art der Anpflanzungen zwischen den Baufeldern 2 und 5.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.5** schließlich bestimmt, dass die anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf Dauer zu sichern und zu erhalten sind. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.6** regelt zum Schutz des zu erhaltenden Walnussbaumes, dass bauliche Anlagen (Stellplätze, Garagen, Carports, Gartenschuppen usw.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich von solchen Gehölzen unzulässig sind.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B. die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer.

Die Stadt Schwarzenbek macht hiervon Gebrauch und hat Vorgaben für die Gestaltung der Fassaden und Dächer, Einfriedungen sowie der Freiflächen aufgenommen. Auf diese Weise sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur ein gestalterischer Rahmen gesetzt und ortsuntypische Materialien ausgeschlossen werden.

Diese Regelungen werden für erforderlich gehalten, um die bisher unbebauten Flächen, aber auch bauliche Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen der bestehenden Gebäude, auch z.B. für energetische Sanierungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes, besser in das Ortsbild einzupassen und eine möglichst homogene Gestaltung zu gewährleisten.

Bei der Freiflächengestaltung (**örtliche Bauvorschrift Nr. 4**) sind flächenhafte Stein-/Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll tote und öde Vorgartenflächen auch im Interesse einer möglichst naturnahen Gestaltung ausschließen.

Durch die **örtliche Bauvorschrift Nr. 3** wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohnung festgelegt.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch die Bismarckstraße und die Pflasterstraße erschlossen. Die Parzelle 56/1 der Pflasterstraße ist insbesondere im nördlichen Bereich vor dem Grundstücken Pflasterstraße 3a bis 3d mit gut 10 m bis ca. 15 m sehr breit und wirkt gestalterisch sehr unbefriedigend und überdimensioniert, insbesondere auch weil die Fahrbahn einschließlich Gehweg an der Ostseite selber lediglich ca. 4,50 m - 5 m breit ist.

Hier ist deshalb vorgesehen, die Verkehrsfläche auf eine Breite von 8,00 m zu verkleinern. Die für die Erschließung nicht mehr genutzten Flächen sollen dem westlich angrenzenden Grundstück zugeschlagen werden und die Fläche zugunsten des Wohngebietes erweitern. Zur Gliederung und Einfassung des Straßenraumes sind hier Baumpflanzungen wünschenswert. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 5.3**. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind lediglich Vorschläge und können zugunsten von Grundstückszufahrten auch verschoben werden.

Zur Abschirmung der Wohnbebauung im Baufeld 5 sind Anpflanzungen in Planzeichnung und Text vorgesehen. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 5.4**.



Abbildung 8

Visualisierung einer beispielhaften Begrünung zur Gliederung der Pflasterstraße mit 5 Laubbäumen. Auch bei einer Verkleinerung der Straßenverkehrsfläche zugunsten des Wohngebietes wären hier Baumpflanzungen wünschenswert. (Vorschlag von H.-R. Bielfeldt)

Die Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile ist grundsätzlich über vorhandene bzw. zusätzlich anzulegende Zufahrten möglich. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist zugunsten der Baufenster 1 und 2 eine Tiefgarage vorgesehen. Zusätzliche Stellplätze können vor den Baufenstern 3 und 4 geschaffen werden. Die Zufahrt für die Tiefgarage erfolgt zwischen den Grundstücken Bismarckstraße 46 und 48 und kann gleichzeitig für die rückwärtige Erschließung des Flurstückes 23/15 genutzt werden. Für das gesamte Plangebiet wird durch die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung vorgegeben. Hierbei sind halbe Stellplätze im Zweifelsfall auf volle aufzurunden. Dies bedeutet beispielsweise, dass bei einem Gebäude mit 9 Wohnungen nicht 13,5 sondern 14 Stellplätze vorzuhalten sind.

Der Planungsausschuss hat sich dafür ausgesprochen die Baustraße zugunsten der Bebauung der Baufelder 1 und 2 von der Pflasterstraße aus über das Flurstück 410 zwischen den Gebäuden 3a/3b und 3c/3d vorzusehen. Hierdurch soll der Verkehr in der Bismarckstraße während der Bauphase entlastet werden. Die endgültige Zufahrt für die geplante Bebauung erfolgt nach Fertigstellung der Bauvorhaben wie in der Planzeich-

nung vorgesehen von der Bismarckstraße aus. Unter Berücksichtigung der sehr guten Baugrundverhältnisse in dem gesamten Plangebiet sind beide Erschließungen aufgrund der hohen Tragfähigkeiten der Böden voraussichtlich problemlos möglich.

Im Zuge der Teilung von Grundstücken und einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile können entsprechende Grundstückszufahrten geschaffen werden. Diese sind mit Ausnahme einer Fläche zugunsten der Erschließung des rückwärtigen Bereiches für das Grundstück Bismarckstraße 48 - wie bereits im westlich angrenzenden B-Plan Nr. 14 - als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger im rückwärtigen Bereich und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Die Lage dieser Flächen kann auch im Einvernehmen mit den Anliegern noch angepasst werden.

Zusätzliche Stellplätze zugunsten der rückwärtigen Bebauung sind auch durch eine Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlagen vor der Bebauung Pflasterstraße 3a - 3d möglich und entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zusätzlichen Baufenster 8 und 10 können über das Grundstück Pflasterstraße 2 erschlossen werden. Der ruhende Verkehr kann hier auf den Grundstücken untergebracht werden.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert und kann für den Plangeltungsbereich auch im Rahmen der vorgesehenen Erweiterungen gewährleistet werden.

Der Plangeltungsbereich wurde allerdings gegenüber dem Vorentwurf verkleinert, da für den Bereich nordöstlich der Pflasterstraße die Schmutzwasserentwässerung zurzeit nur für den vorhandenen Gebäudebestand gesichert ist. Eine Schmutzwasserentsorgung der verbleibenden Baufenster kann über eine vorhandene Einleitstelle in der Bismarckstraße auf Höhe von Hausnr. 48 gewährleistet werden.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum-Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Aufgrund einer Entscheidung des Planungsausschusses ist der Müllbehälterstandort¹ zugunsten der Baufelder 1 und 2 jetzt anstatt in der Bismarckstraße in der Pflasterstraße vorgesehen. Eine Abweichung von diesem Standort ist in Abstimmung mit der AWSH und den Anliegern jedoch möglich.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.1** bestimmt, dass das Oberflächenwasser soweit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern ist. Da hier jedoch zumindest teilweise auch mit bindigen Böden zu rechnen ist, ist nach Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Abwasser im Einzelfall auch eine Einleitung des überschüssigen Wassers in die gemeindliche Regenwasserableitung (Regenwasserkanal) möglich. Eine Brauchwassernutzung des Dachflächenwassers ist auf Antrag zulässig.

4.6.2.1 Brandschutz

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Be-

¹ Gemeint ist hierbei lediglich der Standort der Müllbehälter am Abholtag.

messung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Naturschutz , Landschaftspflege und Artenschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

Mit den geplanten Möglichkeiten zur Erweiterung der Bauflächen werden Veränderungen von Natur und Landschaft vorbereitet. In diesem Zusammenhang können zusätzliche Flächen verdichtet und versiegelt werden. Gem. den Bestimmungen des § 13a BauGB gelten solche Veränderung jedoch als planerisch bereits erfolgte Eingriffe, so dass die sonst regelmäßig anzuwendende Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hier nicht anzusetzen ist. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt jedoch **nicht** bei einer Überplanung bestehender Ausgleichsflächen oder vorhandener Biotope. Entsprechende Flächen gibt es allerdings in diesem Plangebiet nicht, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

5.1.1 Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde der folgende Beitrag zum Artenschutz vom Büro Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung aus Hamburg ausgearbeitet:

Die Stadt Schwarzenbek beabsichtigt, im Bereich der Pflasterstraße im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Diese wird vornehmlich auf den hinteren Grundstücksbereichen am Ostrand sowie im Nordwesten des Plangebietes erfolgen, wo sich bisher teilweise große Gärten befinden. Die Freiflächen unterliegen einer entsprechenden normalen Nutzung, so dass insgesamt den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation (mit Ausnahme einiger großer Bäume) eine nur allgemeine Bedeutung zuzuordnen ist. Potenziell von hoher Bedeutung ist das Schutzgut Tiere.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zur Aufstellung der Satzung ist eine Prüfung erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein können. Die Satzung kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen, denn die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung. Dennoch ist es sinnvoll, bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte dieses Planwerks artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Als grundsätzliche Wirkungen sind vor allem folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)],
- baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)].

Entsprechend der derzeit gängigen Praxis sind folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten).

Potentielle Beeinträchtigungen von vielen Arten bzw. Artengruppen sind als geringwahrscheinlich anzusehen, da voraussichtlich keine Häuser abgerissen werden (bzw. der B-Plan keine Voraussetzung hierfür ist) oder Bäume, die einen nennenswerten Lebensraum darstellen, kaum vorhanden sind.

Jedoch ist die Betroffenheit folgender nach § 44 BNatSchG zu betrachtende Arten und Artengruppen im Geltungsbereich zu prüfen:

Es besteht eine Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen von **Fledermäusen** und **Vögeln**. Bei beiden Gruppen ist grundsätzlich zu beachten: Dauerhafte Stätten der Fledermäuse und von Vogelarten, die jährlich wiederkehrend ihre Nester aufsuchen, sind auch geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Dies gilt z.B. für Fledermauswinterquartiere im Sommer, Schwalbennester im Winter sowie Höhlenbrüter- und Mauerseglerniststätten. Hier sind ggf. Ausweichquartiere bereit zu stellen. Stätten, die nur einmalig zur Fortpflanzung benutzt werden, wie z.B. Singvögel- und Hornissennester, sind nur für die Dauer ihrer Nutzung durch die Tiere geschützt.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten und damit auch alle potenziell im Planungsraum vorkommenden Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und somit europaweit streng geschützt. Gebäudebewohnende Fledermäuse können vorkommen. Im Rahmen vorliegender Ausführungen ist es nicht möglich, Aussagen zu treffen für ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen / CEF-Maßnahmen wegen des Verlustes der nicht auszuschließenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Es wird jedoch vorsorglich von einer Nutzung von Gebäuden im Plangebiet als Fledermausquartier ausgegangen. Bei einem Abriss der Gebäude (der auch ohne den vorliegenden B-Plan möglich ist) kann es somit zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommen, was den Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten) erfüllen würde. Besonders gefährdet sind Wochenstuben (April bis August), da die Jungtiere noch nicht fluchtfähig sind, und Winterquartiere (ca. Oktober/November bis März; temperaturabhängig), da Fledermäuse Winterschlaf halten und in dieser Zeit ebenfalls nicht oder nur sehr eingeschränkt fluchtfähig sind. Wochenstuben oder Tagesverstecke in Bäumen sind eher unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.

Das Plangebiet mit den Gärten insbesondere entlang der gehölzbestockten ehemaligen Bahntrasse ist zudem potenzieller Nahrungsraum für Fledermäuse.

Maßnahme zu Vermeidung von Verbotstatbeständen bezogen auf Fledermäuse:

Abzubrechende Gebäude werden grundsätzlich vor dem Abbruch nach Wochenstuben und Winterquartieren abgesucht (gleichzeitig werden auch andere Tierarten beachtet) und entsprechend gesichert. Der Abbruch vorhandener Gebäude erfolgt nur in der 1. Hälfte Oktober (1. – 10. Oktober) bzw., wenn durch fledermauskundiges Personal ein Winterquartier definitiv ausgeschlossen und Öffnungen rechtzeitig und vollständig verschlossen wurden, zwischen dem 1. Dezember und Ende Februar.

Insgesamt können hinsichtlich der potenziell vorkommenden Fledermausarten planungsbedingte Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bei Beachtung des empfohlenen Vorgehens und Durchführung ggf. erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, da keine Kenntnisse vorliegen über ein Erfordernis und den Umfang von CEF-Maßnahmen bei Vorkommen von Arten und der Notwendigkeit zur Schaffung von Ersatz. Ein Ersatz für den Verlust von Habitaten in oder an Gebäuden ist nicht möglich durch Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen, da vor Ort mit hoher Wahrscheinlichkeit eher gebäudebewohnende Arten vorkommen, die Unterkünfte / Kästen benötigen, die in / an Gebäude integriert werden.

Auch in großen Bäumen können Teillebensräume von bestimmten Fledermausarten vorhanden sein. Veränderungen an Bäumen oder Fällungen einschl. sonstiger Vegetation sind beschränkt auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars und sind grundsätzlich von einem Fachmenschen nach vorheriger Untersuchung zu bestimmen.

Vögel

Brutvorkommen stark gefährdeter und seltener Arten werden aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen der Flächen mit den entsprechenden störenden Einwirkungen und unter Berücksichtigung der artspezifischen Standortansprüche nur bedingt erwartet.

Frei- oder Bodenbrüter sind wegen der Lage im Wohngebiet und der damit verbundenen erheblichen Störwirkungen nicht zu vermuten.

Brutvorkommen z.B. von (Rauch-)Schwalben und Eulen (u.a. Schleiereule) sind aufgrund der Struktur der Gebäude und deren Lage nicht ganz auszuschließen. Weitere gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter sind z.B. Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz.

Die vorhandenen Gehölze und Saumstrukturen in den Gärten bieten u.a. folgenden ungefährdeten Arten potenziellen, wegen der Störungen durch die Nutzungen jedoch z.T. deutlich eingeschränkten Lebensraum:

Gehölzbewohnende Frei- oder Bodenbrüter: Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Elster, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Bluthänfling, Goldammer.

Gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter (Brutvorkommen in natürlichen oder künstlichen Höhlen bzw. Nischen): Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Star, Feldsperling.

Zum grundsätzlichen Schutz der ungefährdeten gehölzbewohnenden Frei- und Bodenbrüter und gehölzbewohnenden sowie gebäudebewohnenden Höhlen- und Nischenbrüter wird folgende Bauzeitenregelung festgesetzt:

- Die Baufeldräumung erfolgt, auch unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben, außerhalb der Brutzeit, d.h. nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars.

Diese erforderliche Vermeidungsmaßnahme ist als Hinweis im B-Plan enthalten bzw. wird als Auflage im Rahmen der Baugenehmigungen formuliert.

Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötung/Verletzung von Tieren)

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-/Schutzmaßnahmen durch o.g. zeitliche Fristen lassen sich systematische baubedingte Individuenverluste während der Baufeldräumung vermeiden, um ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verhindern.

Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störung)

Durch die Anwesenheit des Menschen in den Gärten werden bereits im Bestand Restriktionen für Brutvögel hervorgerufen. Weitere Störungen für die ungefährdeten und weit verbreiteten Arten durch Bautätigkeiten sind, auch aufgrund der relativ geringen Störungsempfindlichkeit der Arten, als nicht relevant zu werten. Erhebliche Störungen dieser Arten, die sich negativ auf deren Erhaltungszustand auswirken, lassen sich ausschließen, auch, da die Arten in benachbarte Bereiche ausweichen können. Es sind somit keine Maßnahmen notwendig.

Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten)

Aufgrund der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit werden keine besetzten Fortpflanzungsstätten zerstört. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten. Funktionserhaltende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungsmaßnahme kommt es somit für die ubiquitären Arten ohne besondere Habitatansprüche (umgangssprachlich „Allerweltsarten“) der gehölz- und gebäudebewohnenden Nischen- und Höhlenbrüter zu keinen Verstößen gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG.

Für seltene und gefährdete Tiere der Gruppe der gebäudebewohnenden Vögel (z.B. Schwalben, Eulen) ist durch eine Kartierung vor dem Abriss von Gebäuden zu prüfen, ob und welche Vermeidungs-, Ersatz- bzw. CEF-Maßnahmen (Anzahl und Art) eine evtl. Gefährdung dieser Vogelarten vermeiden bzw. kompensieren können, so dass keine Verbotstatbestände gem. den Aussagen des § 44 BNatSchG auftreten können. Nach § 44 (1) 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dieses ist vor Beginn von Bauarbeiten durch einen art- und funktionsbezogenen Ersatz - dem Quartiertyp und dem vorhandenen Artenspektrum angepasst - in räumlicher Nähe sicherzustellen. Der Erfolg der genannten Maßnahmen ist durch ein begleitendes Monitoring zu überwachen.

Weitere Arten bzw. Artengruppen sind:

Amphibien und Reptilien

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im eigentlichen Plangebiet nicht zu erwarten. Mit jahreszeitlichen Wanderbewegungen im Geltungsbereich wird nicht gerechnet.

Aufgrund der relativ häufigen Störungen des Areals und seiner Lage wird auch ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Plangebietes nicht erwartet.

Die Gruppen der Amphibien und Reptilien sind daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Fische

Ein Lebensraum für eine Fischpopulation existiert im Gebiet des B-Plans nicht. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht zu betrachten.

Käfer

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (u.a. gelistete Holzkäfer) können aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche, die im Plangebiet voraussichtlich nicht erfüllt sind, ausgeschlossen werden. Die Gruppe der Käfer ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Libellen

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ggf. vorhandene Zierteiche werden nicht als in ihrer Qualität und Funktion ausreichend beurteilt. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht von Bedeutung.

Schmetterlinge

Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Plangebiet werden ausgeschlossen. Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen sind im Plangebiet nicht erkennbar vorhanden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

Weichtiere

Geeignete Lebensräume für Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Pflanzenarten

Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wird aufgrund der Biotopausprägung und der Nutzungsstruktur und somit wegen des Fehlens der standörtlichen Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen. Eine Betrachtung der Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

5.2 Immissionsschutz

Als Nachweis zur Vertretbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten wurde die vorliegende Planung in Abstimmung mit dem Büro für Bauphysik² geprüft.

Die hierzu vorliegende Stellungnahme zur Tiefgaragenzufahrt aus lärmtechnischer Sicht vom 11.01.2021 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

² Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Altenholz

In seiner Stellungnahme hat der Gutachter den Stand der Planung zur öffentlichen Auslegung zugrunde gelegt und ebenso eine optimierte Lage der Zufahrt betrachtet, die dem aktuell überarbeiteten Entwurf zugrunde liegt.

Die Stellungnahme weist nach, dass der WA-Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum von 55 dB(A) und auch für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) in allen Fällen unterschritten wird.

Nach Auffassung der Stadt Schwarzenbek kann aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Stellungnahme eine Unzumutbarkeit der zusätzlichen Lärmbelastung durch die Tiefgaragenzufahrt ausgeschlossen werden.

Obwohl Spitzenpegel bei notwendigen Stellplätzen nicht relevant sind, folgt die Stadt im Sinne eines Optimierungsgebotes dem Vorschlag des Gutachters und hat die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage, wie bereits oben erwähnt, überarbeitet und etwas verschoben.

Hierdurch verkleinert sich gleichzeitig der östlich angrenzende Pflanzstreifen geringfügig. Durch die etwas geänderte Lage der Zufahrt wird die Belastung für die Grundstücke Nr. 46 und 48 durch PKW-Vorbeifahrten so in etwa zu gleichen Anteilen aufgeteilt.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung Schwarzenbek in der Sitzung am 04.11.2021 gebilligt.

Schwarzenbek, den 25.11.2021

gez. Norbert Lütjens
(Bürgermeister)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 041 58-890 277 Fax 890 276
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

unter Beteiligung des Büros:

Büro Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung
Virchowstraße 16, 22767 Hamburg, Tel 040- 389 39 39, Fax 389 39 00
eMail: bbl@bielfeldt-berg.de

Güster, den 23.11.2021

gez. Hermann S. Feenders
(Planverfasser)

Planwerkstatt Nord Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders
Am Moorweg 13
21514 Güster
per E-Mail an info@planwerkstatt-nord.de

Altenholz, den 11.01.2021

B-Plan 37 Schwarzenbek Stellungnahme zur Tiefgaragenzufahrt aus lärmtechnischer Sicht

Sehr geehrter Herr Feenders,
wunschgemäß erhalten Sie meine Stellungnahme zur o. g. Tiefgaragenzufahrt.

1 Aufgabenstellung

Die durch die im B-Plan 37 festgesetzte Tiefgaragenzufahrt der Baufelder 1 und 2 verursachten Lärmimmissionen in der Nachbarschaft sind zu ermitteln und zu beurteilen.

2 Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage aus städtebaulicher Sicht ist das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1. Diese nennt für allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte von 55/40 dB(A) tags/nachts.

Darüber hinaus gibt es auch Anforderungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Diese sind in der TA Lärm festgeschrieben. Demnach gelten für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte in Höhe von ebenfalls 55/40 dB(A) tags/nachts. Abweichend von DIN 18005 ist der Nachtwert jedoch nicht auf den Mittelwert der gesamte Nachtzeit zu beziehen, sondern auf die lauteste Nachtstunde. Ergänzend sollen gemäß TA Lärm einzelne Schallereignisse die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

3 Belastungen und Emissionen

Für die beiden Baufelder 1 und 2 (WA 1) ist eine Tiefgarage vorgesehen. Hinsichtlich deren Größe werden 20 Einstellplätze angenommen. Die Emissionen werden nach der

Parkplatzlärmstudie berechnet. Diese empfiehlt, für Tiefgaragen von Wohngebäuden eine Bewegungshäufigkeit von 0,15/0,09 Bewegungen tags/nachts pro Stunde und Stellplatz anzusetzen. Damit berechnen sich insgesamt 48 Bewegungen für den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) und knapp 2 Bewegungen für die lauteste Stunde nachts.

Die Schalleistung von vorbeifahrenden PKW beträgt gemäß Parkplatzlärmstudie $L_w = 92 \text{ dB(A)}$. Als Fahrgeschwindigkeit wird $v = 30 \text{ km/h}$ angesetzt. Die Oberfläche der Zufahrt wird aus Asphalt oder gleichwertig angenommen. Mit Berücksichtigung der Zeitbeurteilung berechnen sich damit die Schalleistungs-Beurteilungspegel zu $L_{w,r} = 72,7/69,0 \text{ dB(A)}$ tags/nachts.

4 Ausbreitungsberechnungen

Die Ausbreitungsberechnungen erfolgen frequenzabhängig nach den Rechenregeln der TA Lärm für die beiden Immissionsorte 48 und 46 (siehe Lageplan). Die Immissionshöhen betragen 1,8 m, entsprechend etwa Höhe Mitte Fenster. Die fahrenden PKW werden als Linienquellen in 0,5 m über Gelände modelliert (siehe blaue Linien in Anlage 1).

5 Immissionen

Berechnungen erfolgen zunächst für die Lage der Fahrspur 1 gemäß Darstellung im B-Plan 37. Ergänzend wird auch eine optimierte Lage, siehe Fahrspur 2 im Lageplan der Anlage 1, untersucht. Es ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

Immissionsort	Beurteilungspegel			
	Fahrspur 1 (gemäß B-Plan)		Fahrspur 2 (um 3 m verschoben)	
	Tags	nachts	Tags	nachts
IO 48	41,9 dB(A)	38,2 dB(A)	40,3 dB(A)	36,6 dB(A)
IO 46	38,5 dB(A)	34,8 dB(A)	39,2 dB(A)	35,5 dB(A)

Damit ist der WA-Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum von 55 dB(A) für beide Zufahrtslagen überall sehr weit unterschritten. Auch der WA-Immissionsrichtwert für den Nachzeitraum von 40 dB(A) wird in allen Fällen unterschritten. Der nächtliche immissionsrichtwert wäre für die Lage gemäß Fahrspur 1 erst ab einer Tiefgaragengröße von 33 Stellplätzen erreicht und mit Fahrspur 2 erst ab etwa 50 Stellplätzen.

Ergänzend werden auch die Spitzenpegel für einzelne PKW-Vorbeifahrten an den Stellen der in Anlage 1 dargestellten roten Kreuze berechnet. Sie Spitzenpegel sind in folgender Tabelle dargestellt:

Spitzenpegel durch PKW-Vorbeifahrten		
Immissionsort	Fahrspur 1	Fahrspur 2
IO 48	68 dB(A)	65 dB(A)
IO 46	63 dB(A)	65 dB(A)

Gemäß Gerichtsurteilen "findet das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm auf Parklärm, der durch die zugelassene Wohnnutzung in allgemeinen und reinen Wohngebieten verursacht wird, keine Anwendung." (siehe z. B. VG Freiburg, Beschluss vom 07.06.2011,

Az 4 K 716/11). Im vorliegenden Fall dient die Tiefgarage nur dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf. Insofern ist das Spitzenpegelkriterium hier nicht anzuwenden.

Die bisherige Lage der Zufahrt zur Tiefgarage orientiert sich an einer vorhandenen Zufahrt, die dicht östlich vom Haus Nr. 48 verläuft. Es wird empfohlen, den Abstand zwischen Zufahrt und dem maßgebenden Fenster (Immissionsort 48) möglichst zu vergrößern. Vorgeschlagen wird eine Verschiebung der Lage der Zufahrt im Bereich des Immissionsortes 48 um etwa 3 m weiter nach Osten (siehe Fahrspur 2 in Anlage 1). Mit dieser Lage der Zufahrt werden beide Nachbarn (Haus Nr. 46 und 48) etwa gleichermaßen stark belastet.

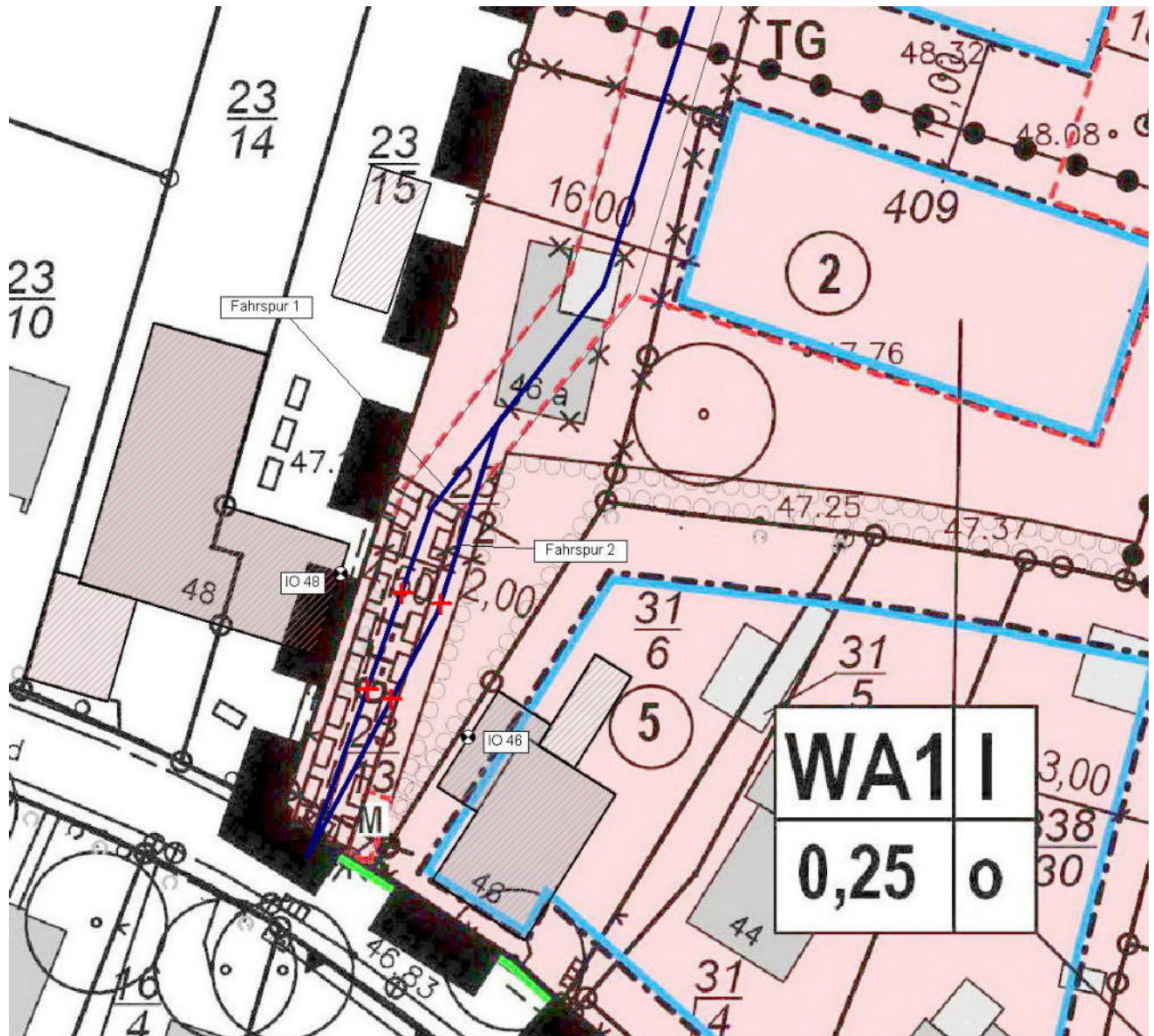
Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 1

Lageplan M 1:500 mit Darstellung der Quellen und Immissionsorte



Norden 