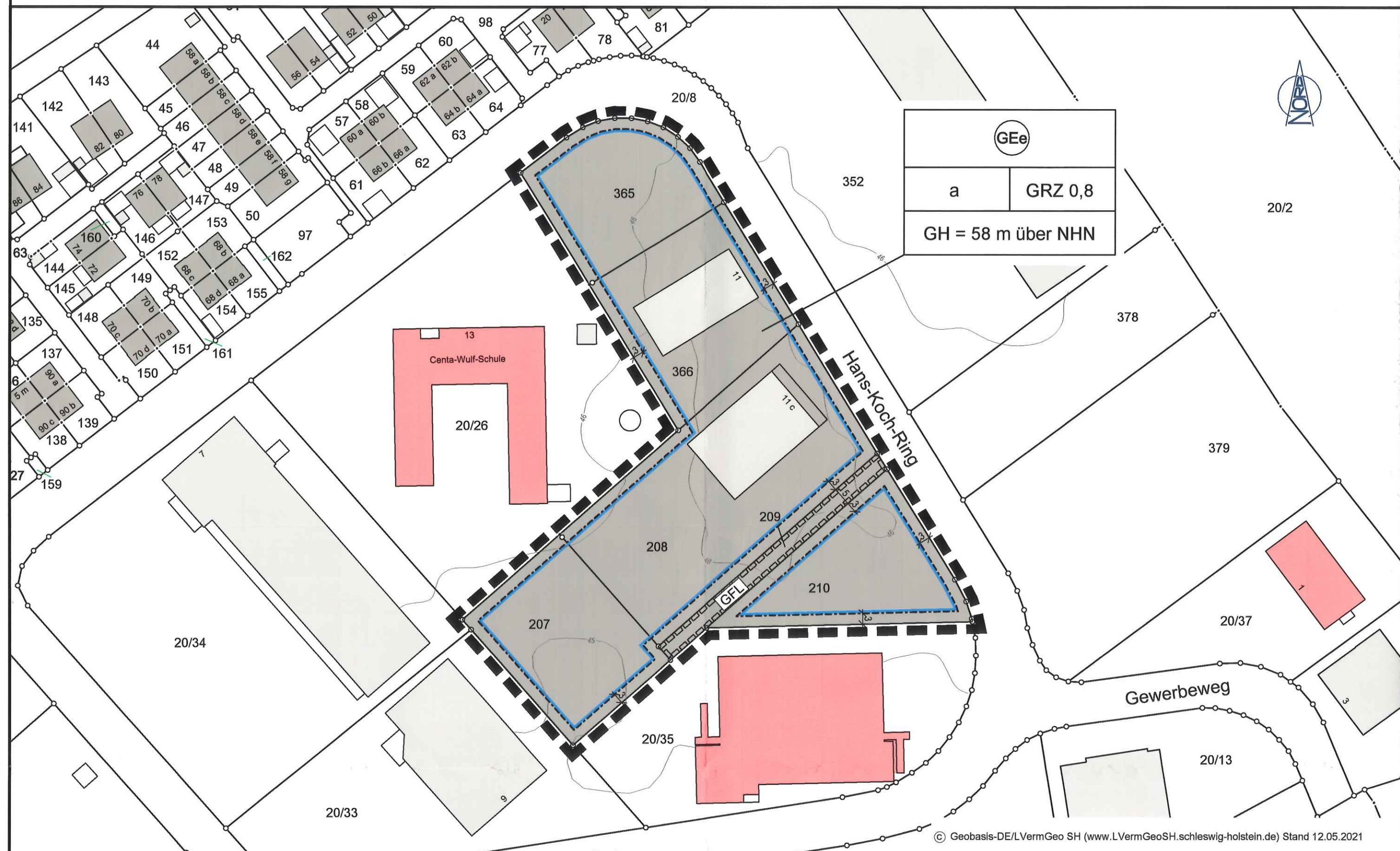


PLANZEICHNUNG

(TEIL A) M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemarkung Schwarzenbek, Flur 4



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

GH 58 m über NHN Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Gebäudehöhe z.B. FH 58 m über NHN (Normalhöhennull)

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

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

15. Sonstige Planzeichen

GFL Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GFL Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

366 Flurstücksbezeichnung
— Flurstücksgrenze
■ Vorhandene bauliche Anlagen

III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Gebäudehöhe in Meter über NHN	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 8 BauNVO)

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die hinsichtlich ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig wären.

a) Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind;

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

c) Unzulässig sind die ansonsten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 allgemein und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

d) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

02. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) belastete Flächen sind bei der Ermittlung der GRZ im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

03. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Gebäudehöhen (GH) im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016.

b) Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen.

04. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

05. **Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

06. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Schwarzenbek.

B. **Örtliche Bauvorschrift** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

C. Hinweise

01. **Bodendenkmale**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

02. **Altlasten**

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

- Fortsetzung Text (Teil B) -

03. **Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

04. **Eingriffsfristen**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere oder Brutstätten von Vögeln befinden.

05. **Schutz des Oberbodens**

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002). Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

06. **Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 14.12.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den 29.12.2021



Landesamt für Vermessung und Geoinformation

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Schwarzenbek, den 29.12.2021



Bürgermeister

10. Die Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schwarzenbek, den 29.12.2021



Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt 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 09.12.2021 im Wochenmitte Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht 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 09.12.2021 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 29.12.2021



Bürgermeister

SATZUNG

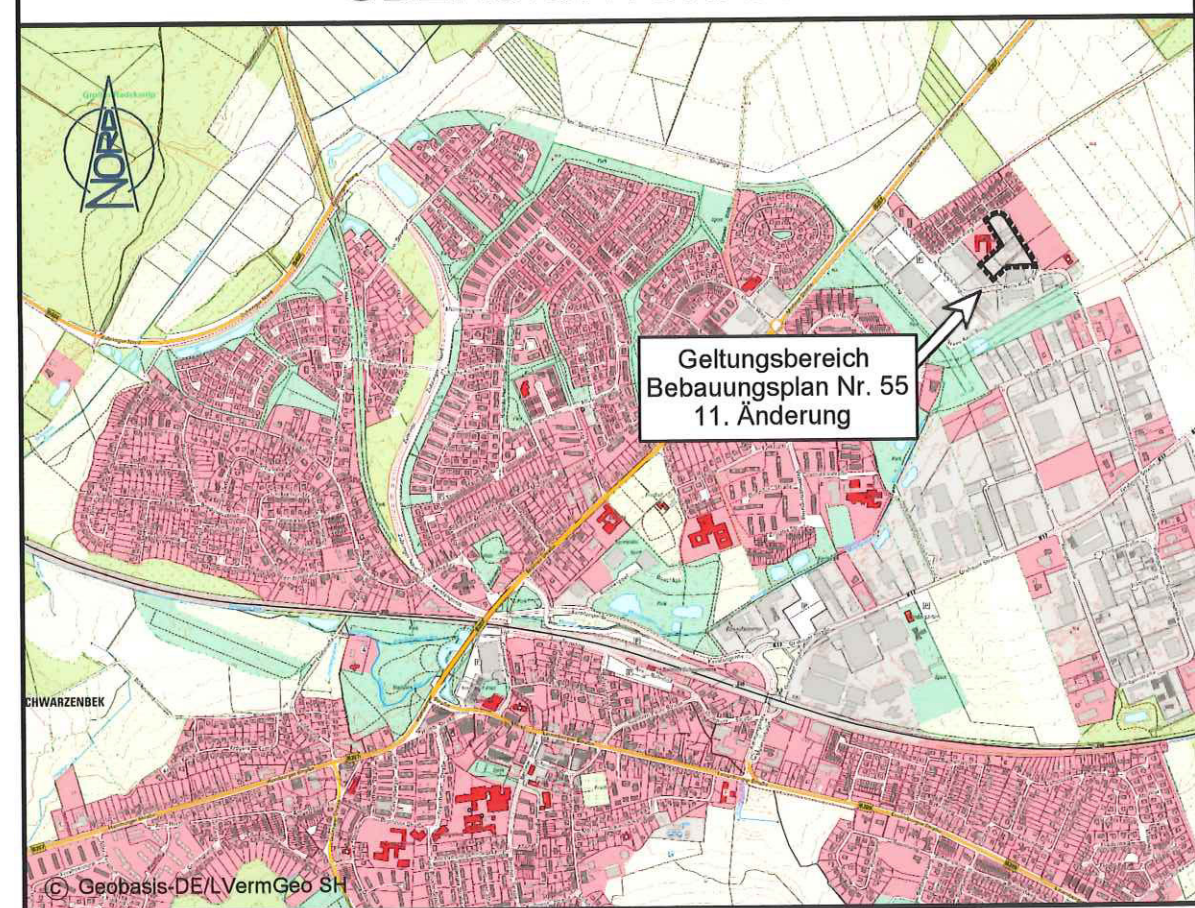
DER STADT SCHWARZENBEK KREIS HERZOGTUM - LAUENBURG

ÜBER DIE 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55

'EHEMALIGES BGS-GELÄNDE'

für das Gebiet der Grundstücke Hans-Koch-Ring 7 - 11
(nur ungerade Hausnummern)

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czerninski

Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird durch die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek vom 09.12.2021 folgende Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Schwarzenbeker Anzeiger am 19.12.2018 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

3. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

4. Der Planungsausschuss hat am 26.08.2021 den Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.09.2021 bis 11.10.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.09.2021 im Wochenmitte Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.schwarzenbek.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Schwarzenbek, den 29.12.2021



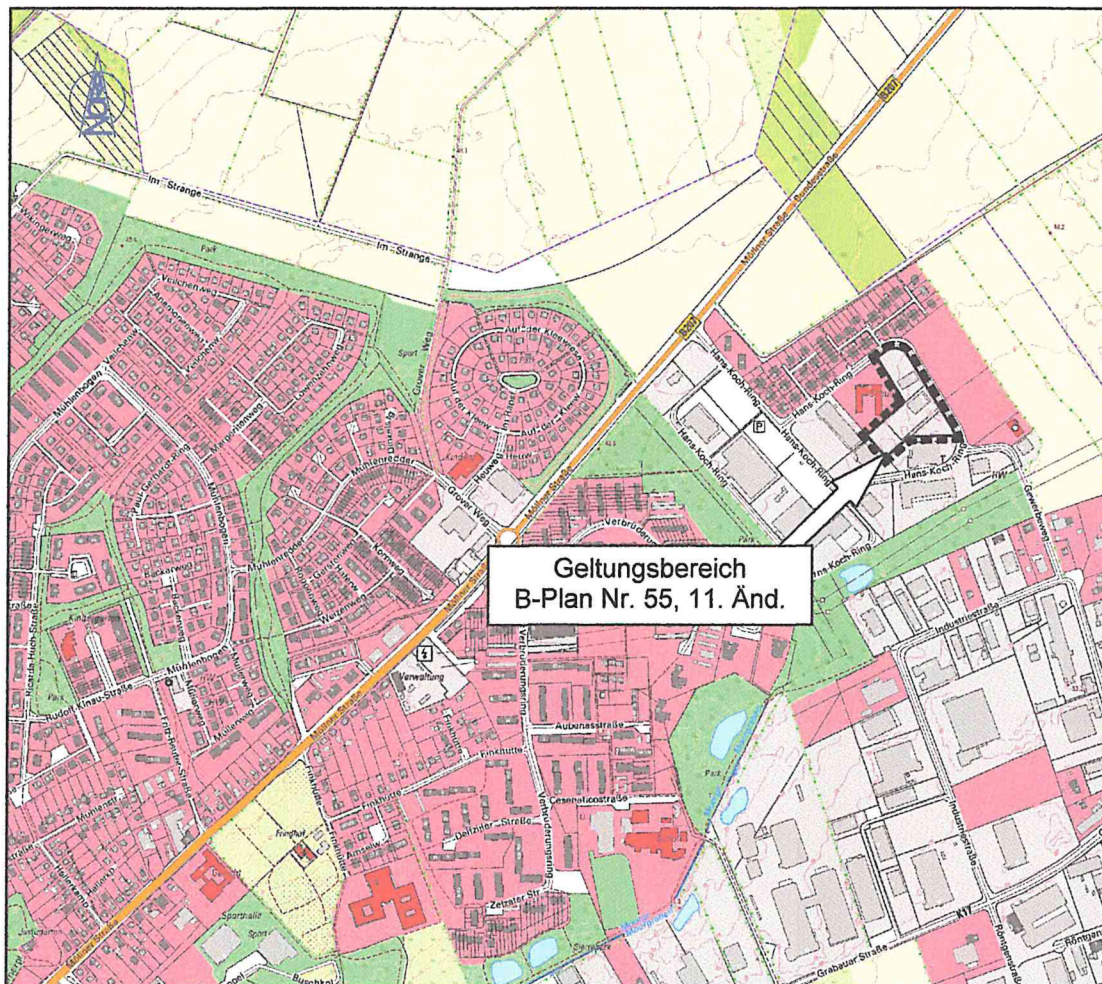
Bürgermeister

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55

'Ehemaliges BGS-Gelände'

für das Gebiet der Grundstücke Hans-Koch-Ring 7 - 11
(nur ungerade Hausnummern)

Begründung



STADT SCHWARZENBEK
Kreis Herzogtum Lauenburg

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung.....	6
2.2 Ziele der Planung.....	6
3. Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	11
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	17
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	18
3.5 Hinweise	18
4. Kosten	19

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2021 (GVObI. Sch.-H. S. 1067).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt. Die Stadt sieht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

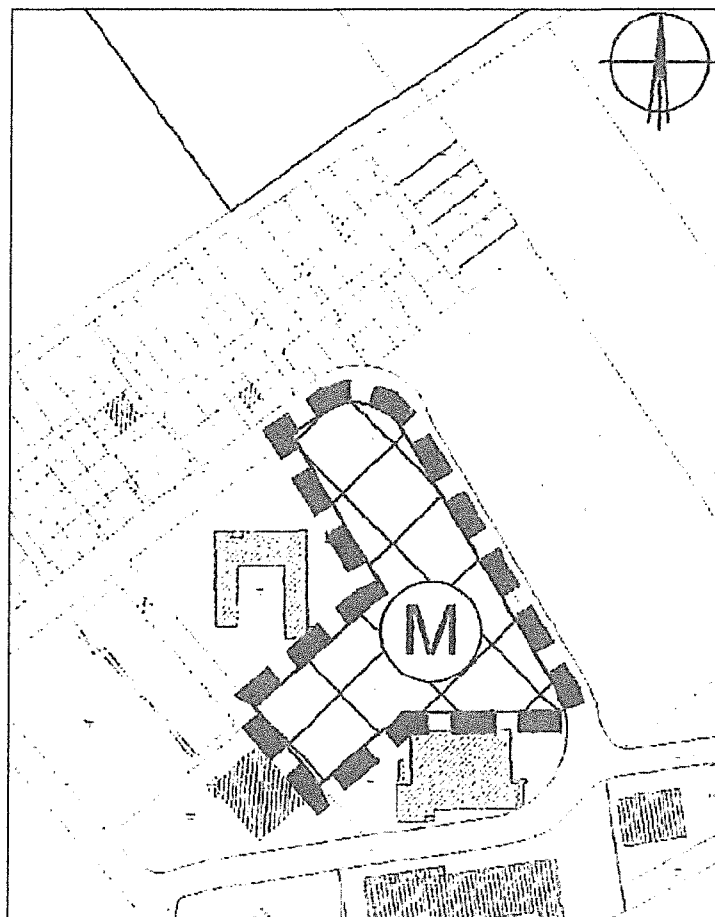
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Schwarzenbek ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als Unterzentrum eingestuft.

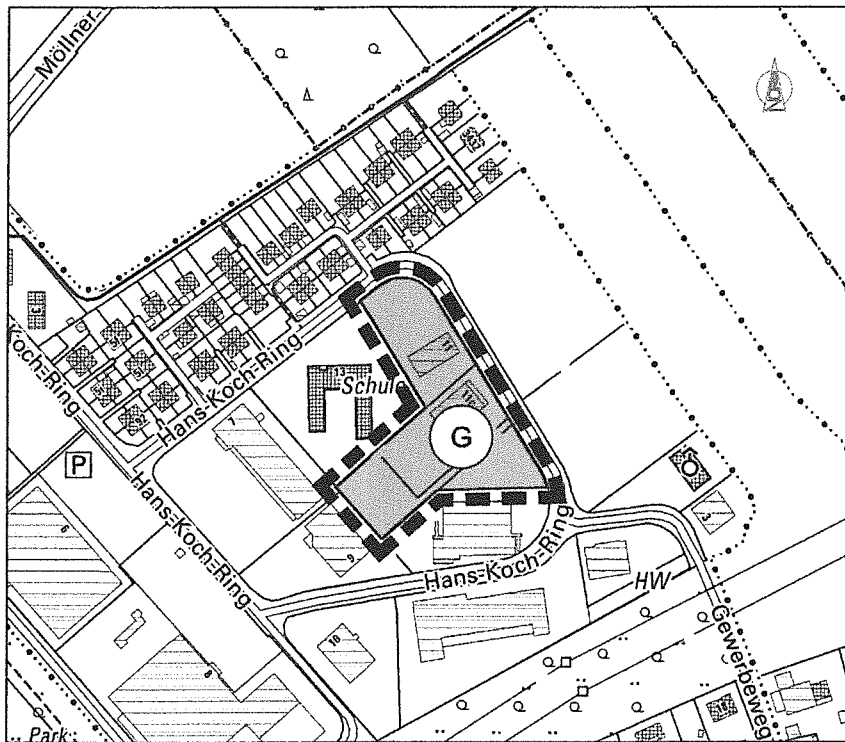
Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Die wirksame 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2012 stellt das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Da im Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 aber künftig ein 'eingeschränktes Gewerbegebiet' (GEE) festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dieser Widerspruch kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (25. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem gegenwärtig wirksamen Flächennutzungsplan



***Zukünftige Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan
(25. Änderung durch Berichtigung)***



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen besiedelten Bereich der Stadt Schwarzenbek und weist eine Größe von ca. 1,03 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet der Grundstücke 'Hans-Koch-Ring 7 - 11' (nur ungerade Hausnummern).

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von zwei gewerblich genutzten Gebäuden mit zugehörigen versiegelten Hof- und Rangierflächen eingenommen. Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind noch nicht bebaut und werden von Grünflächen mit Gebüsch eingenommen. Die sind aber bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 55 und seinen rechtskräftigen Änderungen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Das Plangebiet ist im Osten und Süden ebenfalls von gewerblicher Nutzung umgeben. Westlich des Plangebietes befinden sich die Werkstätten und das berufliche Förderzentrum des Lebenshilfewerks Kreis Herzogtum Lauenburg sowie verschiedene Einzelhandelsbetriebe.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, die am 11. Juli 2012 Rechtskraft erlangte. Bei der 7. Änderung handelt

es sich um eine textliche Änderung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Mit der Änderung wurde anstelle eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Schule, Sport, Erholung und Freizeit' ein 'Mischgebiet' (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes gilt zusätzlich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, die am 11. September 2003 rechtskräftig wurde. Für den südlichen Bereich gilt in Zusammenhang mit der 7. Änderung die Ursprungssatzung, die am 07. März 2002 Rechtskraft erlangte. Beide Bebauungspläne setzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m für das Plangebiet fest. Zusätzlich sind großzügige Baufenster, die nahezu die gesamten Grundstücksflächen ausfüllen, dargestellt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet ist bereits anteilig mit gewerblicher Nutzung bebaut. Innerhalb des Plangebietes gibt es aber noch unbebaute Flächen. Aufgrund der vorhandenen und umliegenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen beabsichtigt die Stadt, die unbebauten Flächen ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet ist zurzeit planungsrechtlich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, was der beabsichtigten baulichen Nutzung zu ausschließlich gewerblichen Zwecken entgegensteht. Gegenwärtig wären ebenfalls Wohngebäude im Plangebiet zulässig. Um eventuell auftretende Nutzungskonflikte zu vermeiden, soll das allgemeine Wohnen im Plangebiet als unzulässig erklärt und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen werden. Dieser Sachverhalt bietet den Anlass für die vorliegende Änderungsplanung.

Zur Sicherung der Planung und den damit verfolgten Planungszielen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 28. Dezember 2018 beschlossen, eine Veränderungssperre zu erlassen, um die künftige Planung gegenüber Veränderungen zu sichern und um zu verhindern, dass die Verwirklichung der Planungsziele durch Bauvorhaben, die den beabsichtigten Festsetzungen entgegenstehen, erschwert oder sogar ausgeschlossen wird. In ihrer Sitzung am 08. Dezember 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung Schwarzenbek die Verlängerung, der seit dem 28. Dezember 2018 wirksamen Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen.

2.2 Ziele der Planung

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 ist es beabsichtigt, die zulässige Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO zu ändern, um im Plangebiet einer gewerblichen Entwicklung mehr Raum zu geben. Benötigter Wohnraum für den örtlichen und regionalen Bedarf soll an

geeigneterer Stelle in der Stadt bereitgestellt werden. Dadurch sollen eventuelle Nutzungskonflikte zwischen dem Wohnen auf der einen Seite und Gewerbe auf der anderen Seite im Plangebiet verhindert werden. Die Stadt trägt mit der vorliegenden Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Bauland für Gewerbe Rechnung und schafft Entwicklungspotenziale für die Zukunft.

Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Neuordnung des Gebietes im Hinblick auf die zulässigen Arten baulicher Nutzung;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinteiligen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben;
- Ausschluss des allgemeinen Wohnens im Plangebiet;
- Aktivierung von Baulandreserven als Maßnahme der Innenentwicklung;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

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

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

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Regelungsinhalte bezogen auf das Plangebiet überschaubar sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 11. Änderung des Bebauungsplanes und die das Plangebiet betreffenden vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein '**eingeschränktes Gewerbegebiet**' (GEe) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, das ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient, die hinsichtlich ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird Rücksicht auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung genommen. Von einem Mischgebiet unterscheidet es sich dadurch, dass eine allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig ist, während ein Mischgebiet zugleich dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient. Das allgemeine Wohnen ist aufgrund der planerischen Zielsetzung, das Gebiet einer gewerblichen Nutzung vorzuhalten, nicht vorgesehen. Was den Störgrad der in einem in dieser Weise eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe betrifft, besteht dagegen zu einem Mischgebiet kein Unterschied. Von einem allgemeinen Wohngebiet ist ein solches Gebiet daher nur durch eine "Immissionsstufe" im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO und der VDI-Richtlinie 2058 getrennt. Das Nebeneinander eines solchen Gebiets und eines allgemeinen Wohngebiets verstößt deshalb ebenso wenig gegen den städtebaulichen Grundsatz, wonach in der Nutzung und in den Immissionsauswirkungen miteinander unverträgliche Baugebiete möglichst räumlich voneinander zu trennen sind (vgl. BVerwG, Urte. v. 05.07.1974), wie etwa das Nebeneinander eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebietes.

Zulässig sind im Plangebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind die ansonsten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 allgemein und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Gewerbegebietes vom Grundsatz her ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage der Ziffer 2.8 (11) Landesentwicklungsplan (LEP). Es handelt sich

um das Ziel der Raumordnung, dass zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an dafür geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen getroffen werden sollen, die eine dem oben genannten landesplanerischen Ziel zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings Ausnahmen zugelassen.

So sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel der Festsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben im Plangebiet. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).

Außenflächen sind auf die Verkaufs- und Ausstellungsfläche anzurechnen und dürfen nicht zu einer Erhöhung der 250 m² führen.

Außerdem wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind. Die Beschränkung auch ausnahmsweiser zulässiger Wohnnutzung erfolgt, um nicht unbedingt erforderlichen Wohnraum aus dem Gebiet herauszuhalten und Entwicklungen in Richtung Mischgebiet oder dem Aufbau von Schutzansprüchen, die das Gewerbe behindern, entgegenzuwirken. Der Begriff „zugeordnet“ in der Rechtsvorschrift § 8 (3) Nr. 1 BauNVO vermittelt die tatsächliche Erforderlichkeit der Wohnnutzung im Sinne betrieblicher Abläufe als Voraussetzung für die Ausnahme. Der Anspruch auf eine betriebsbezogene Wohnung resultiert nicht aus der Eigenschaft einer Person als Betriebsinhaber. Vielmehr müssen beispielsweise Produktionsprozesse auch außerhalb normaler Arbeitszeiten zwingend zu überwachen sein und die Anwesenheit und Unterbringung erforderlich machen. Die Unterbringung soll dabei nicht die Qualität von sonstigem Wohnen erreichen, sondern erkennbar nur dem Betriebsablauf dienen.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ansonsten in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres

Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der hiesigen Planung. Gleichzeitig ist durch die Ansiedlung von Tankstellen eine Zunahme des Verkehrs zu befürchten. Der Standort erscheint durch seine Lage für eine Tankstelle ungeeignet.

Ebenso sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um einen Attraktivitätsverlust des Gebietes zu vermeiden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen. Oft sehen sich insbesondere Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht.

Unter dem Begriff 'Vergnügungsstätte' im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnüungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das Gewerbegebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für Gebäude, Hallen sowie Verkehrs-, Rangier- und Stellplatzflächen eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ von 0,6, wie sie in den Vorgängerfassungen festgesetzt war, auf 0,8 begründet sich in den zumeist flächenintensiveren gewerblichen Nutzungen gegenüber einer kleinteiligen Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, wie sie in einem Mischgebiet vorgesehen ist. Zudem ist gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten auf 0,6 festgesetzt. In Gewerbegebieten ist eine Grundflächenzahl bis 0,8 zulässig.

Zusätzlich ist festgesetzt, dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) belastete Flächen bei der Ermittlung der GRZ im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen sind.

Die großzügig dimensionierten **Baufenster** werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Die Großzügigkeit der Baufenster liegt darin begründet, genügend Spielraum für die Errichtung der Gebäude unterschiedlicher Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Auch die Vorgängerfassungen des Bebauungsplanes haben bereits ein großzügiges Baufenster festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

Die **Gebäudehöhe (GH)** der baulichen Anlagen darf maximal 58,00 m über NHN betragen. Bezugshöhe für die Bemessung zulässiger baulicher Gebäudehöhen (GH) im Plangebiet ist das Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz 2016. Dies entspricht, bezogen auf die vorhandene Topographie, einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 12,00 m und schließt sich damit den Festsetzungen der Vorgängerfassungen an. Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von diesen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die vor allem für die nördlich anschließende Wohnbebauung als störend empfunden werden könnten. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Es ist die abweichende **Bauweise (a)** festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Schwarzenbek.

Es ist in gestalterischer Hinsicht eine **örtliche Bauvorschrift** aufgenommen worden. Diese betrifft Werbeanlagen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein

Ausgleich (mit Ausnahme bei Betroffenheit geschützter Biotope) ist somit nicht erforderlich.

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

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Darüber hinaus befinden sich keine Ausweisungen.

Landschaftsplan (2000)

Im Landschaftsplan der Stadt Schwarzenbek aus dem Jahr 2000 ist eine weiße Fläche dargestellt mit dem Einschrieb 'BGS-Gelände' und der Bemerkung, dass eine Überplanung beabsichtigt sei. Diese erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 55, der im Jahr 2002 in Kraft trat.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Biotope.

Die geplante Aktivierung der unbebauten Flächen und die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 werden teilweise zur Beseitigung der Grünflächen und kleineren Gehölzstrukturen führen. Durch die Nachverdichtung werden zusätzliche Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. So ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Entsprechende Eingriffe wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 55 planungsrechtlich vorbereitet.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Lehmsande über Lehm an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Lehmsandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet eher nicht möglich. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Hecken und Einzelbäume können in heißen Sommern für ein besseres Klima sorgen. Aufgrund der geringen Flächengröße und da das Plangebiet bereits anteilig bebaut ist, wird die geplante Aktivierung der unbebauten Flächen für eine gewerbliche Nutzung und der damit verbundene Verlust überschaubarer Grünflächen jedoch lokalklimatisch keine größeren Auswirkungen haben. Zudem sind entsprechende Eingriffe bereits planungsrechtlich vorbereitet worden mit dem Bebauungsplan Nr. 55.

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

Die randlichen Gehölzstrukturen und die in der Umgebung stockenden Bäume bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Aufgrund der geringen Größe der Grünflächen und der Lage inmitten der bebauten Bereiche der Stadt Schwarzenbek ist nicht zu erwarten, dass das Plangebiet ein Bruthabitat für Offenlandbrüter darstellt.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen (falls erforderlich) nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum

nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg einzuholen.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere oder Brutstätten von Vögeln befinden.

Wenn der genannte Zeitraum beachtet wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Plangebiet ausgehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes und die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes innerhalb der zentralen bebauten Bereiche der Stadt wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird gering sein und sich für die Anwohner nördlich des Plangebietes unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen. Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes anstelle eines Mischgebietes sollen eventuelle Nutzungskonflikte zwischen dem Wohnen auf der einen Seite und Gewerbe auf der anderen Seite im Plangebiet verhindert werden. Was den Störgrad der in einem in dieser Weise eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe betrifft, besteht zu einem Mischgebiet kein Unterschied.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen

sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Das zukünftige eingeschränkte Gewerbegebiet birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophenmäßig einwirken könnten.

Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit dem Bebauungsplan Nr. 55, der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 und anteilig mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 überplant und für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 erfolgt mit dem Ziel, das gewachsene Gebiet planerisch vor allem im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung neu zu ordnen und vollständig einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Im Zuge dessen soll die Grundflächenzahl geringfügig erhöht werden.

b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu zusätzlichen Flächenversiegelungen durch die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8. Ein Großteil der Flächenversiegelungen (GRZ von 0,6) wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 55 planungsrechtlich vorbereitet.

1a. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

10.320 m² x 0,8

8.256 m²

Summe zulässiger versiegelbarer Flächen 8.256 m²

1b. bereits vorbereitete Flächenversiegelungen

Für das Mischgebiet wurde im BPL 55 eine GRZ von 0,6 festgesetzt

10.320 m² x 0,6

6.192 m²

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust von kleinteiligen Grünflächen wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Grünflächen, die aber bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 55 und großzügig dimensionierten Baufenstern planungsrechtlich für eine Bebauung vorgesehen waren.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der zentralen bebauten Bereiche der Stadt Schwarzenbek. Das Plangebiet ist von bebauten Strukturen umgeben. Eine Eingrünung ist nicht erforderlich.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Regen- und Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

3.5 Hinweise

Bodendenkmale

Im Rahmen von Erdarbeiten ist § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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.

Altlasten

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

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Eingriffsfristen

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

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere oder Brutstätten von Vögeln befinden.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002)). Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

4. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 22. November 2020 an die Stadt gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 26. April 2021 erteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat diese Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 in ihrer Sitzung am 09. Dezember 2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Schwarzenbek, den 29.12.2021




Norbert Lütjens
(Bürgermeister)