

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22 der Gemeinde Siek

*östlich des Gewerbegebiets "Jacobsrade",
südlich des Regenrückhaltebeckens
"Jacobsrade", nördlich der „L224“*

- a) Abwägung der eingegangenen
Stellungnahmen
- b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Bauausschuss am 13.03.2019

B-Plan Nr. 22/ 27. FNP-Änd.

Lage im Gemeindegebiet |

Größe
Geltungsbereich:
ca. 6,1 ha



Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

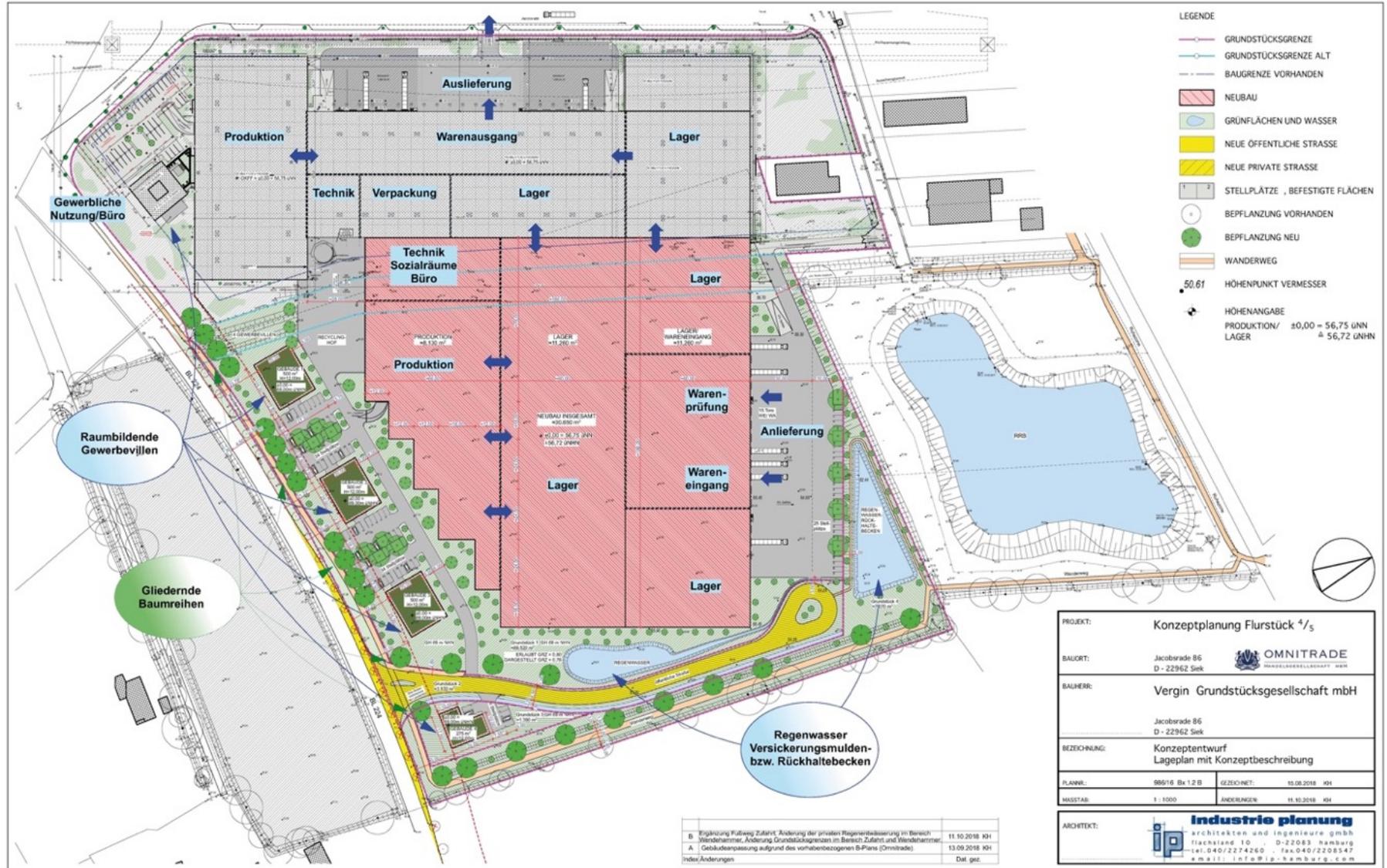
Planungsanlass |

- dem ortsansässigen Betrieb „Omnitrade“ sollen Erweiterungspotenziale (Produktion- und Lagergebäude) für die am Standort Siek bereits vorhandene Verwaltung und Produktion eröffnet werden.
- Gleichzeitig sollen entlang der L 224 zusätzliche arrondierend kleine Gewerbebebietsflächen für klein- und mittelständische Unternehmen bereitgestellt werden, die geeignet sind das örtliche bzw. ortsangemessene Gewerbe zu ergänzen und damit den Gewerbestandort Siek zu stärken sowie einen attraktiven Ortseingang zu bilden.
- Zu diesem Zweck soll die bislang landwirtschaftlich genutzte, östlich an das bestehende Grundstück des ansässigen Betriebs angrenzende Fläche, der baulichen Nutzung zugeführt werden.



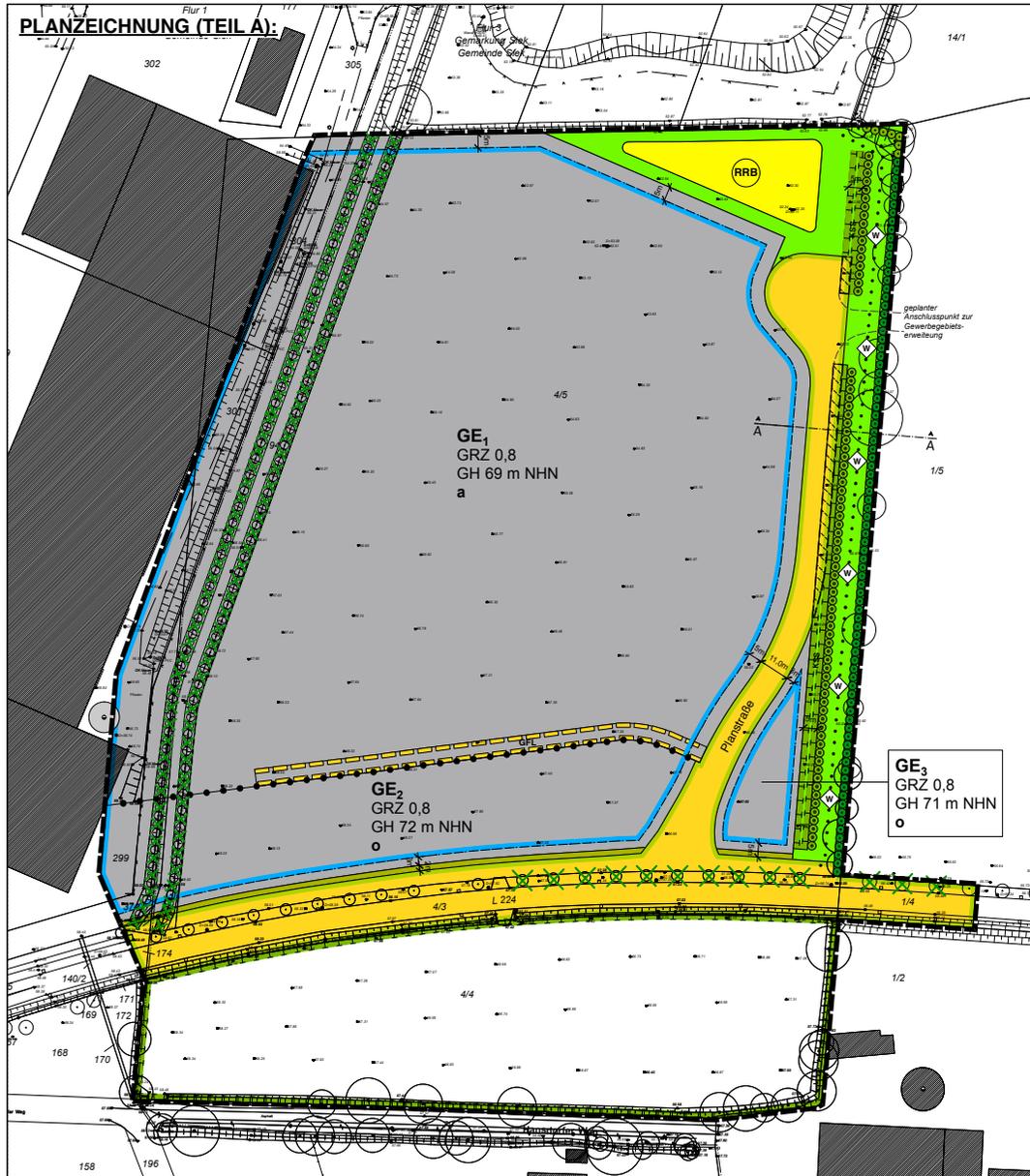
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Konzeptentwurf - Lageplan |



B-Plan Nr. 22

Stand Vorentwurf | frühz. Beteiligung



- I. FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
 - GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 - GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. **GH 71 m NHN** Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN)
 - o** Offene Bauweise
 - a** Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - (RRB)** Regenwasserrückhaltebecken
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- siehe Teil B - Text 4 -
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Knick, anzupflanzen
 - KSS** Knickschutzstreifen
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Knick zu erhalten
gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE**
- Vorhandene Gebäude
 - Unbefestigter, freizuhaltender Seitenstreifen/ Entwässerungsmulde/ KSS (Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - z.B. 27
Flurstücksbezeichnung
 - 38.33
Höhenpunkt über Normalnull (üNN)
 - • W • •
Hauptwanderweg
 - Knick - entfallend
 - Einzelbaum - entfallend

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Beteiligungsverfahren |

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 05.03.2018 bis zum 16.03.2018.

- **1 Stellungnahme** eingegangen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.03.2018 bis zum 23.03.2018.

- insgesamt 27 Stellungnahmen
- davon 6 verspätet
- 15 TÖB's haben **keinerlei Anregungen oder Bedenken**

Darüber hinaus ging die **landesplanerische Stellungnahme** gemäß § 11 (2) Landesplanungsgesetz (LaPlG) ein.

-> Antrag auf Zielabweichung wurde gestellt

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit | Abwägung

- ***Hinweis, dass erwähnte Unterlagen und Berechnungen nicht vorlagen***

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

- Bislang erarbeitete Gutachten und Untersuchungen sind mit Ergebnissen in den Begründungen zum Vorentwurf des B-Plans und zur FNP-Änderung **zusammengefasst** worden. (Auf Nachfrage wurden das Bodengutachten sowie die Schalltechnische Untersuchung (Stand Februar 2018) auf die Homepage des Amts Siek am 9.3.2018 hochgeladen und waren damit während der Auslegungszeit für jedermann einsehbar.)
- ***Hinweis: Es fehlt die Begründung, warum auf Eingrünung der L224 verzichtet wird.***

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

- Die Erhaltung bzw. Neupflanzung von Straßenbäumen an der L224 ist vorgesehen und wird im Rahmen der Entwurfsfassung zeichnerisch ergänzt. Der städtebauliche Entwurf sieht durchgängige Begrünung des Gewerbegebietes in Form einer 5 m breiten „Vorgartenzone“ vor, die von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen ist.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit | Abwägung

- ***Hinweis: geplante Führung des Wanderweges entlang der L224 stellt erhebliche Verschlechterung für die Sieker Bürger dar, insbesondere wenn auf die Eingrünung verzichtet wird. Sinnvoll wäre ein Weg vom Reiterhof direkt auf den neuen Redder. (Wie Viehweg)***

Abwägungsvorschlag:

- Der Anregung wird nicht gefolgt.
- Auf Eingrünung der Fußwegeverbindung soll nicht verzichtet werden
- Verlängerung des Wegs zum Wanderweg im Redder erfolgt um lediglich ca. 250 m - erscheint zumutbar.
- Eine zusätzliche Fußwegeführung vom Reiterhof ist nur, aufgrund der Verkehrsstärke der L 224, mit einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit an der L 224 umsetzbar.
- nach derzeitiger Sachlage: keine Zustimmung zu zusätzlicher Querung von Seiten des LBVs im Bereich der neuen Einmündung. Bedingung für die Genehmigung: *mehr als 50 Querungen pro Stunde in der Spitzenstunde*. Nach Einschätzung der Erschließungsplaner ist die Anzahl der Querungen nicht einmal im Bereich der bereits vorhandenen Querung ca. 300 m westlich (Einmündung Jacobsrade) erkennbar.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit | Abwägung

- ***Anregung/ Hinweis: Auf der anderen Seite der L224 sollte in Verlängerung des vorhandenen Walles ein begrünter Erdwall errichtet werden zum Schutz der Gemeinde, des Tennisplatzes und des Reiterhofes. Material dafür sollte genug anfallen.***

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

- Eine Gestaltung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft würde vorbehaltlich der weiteren Prüfung und Abstimmung zum Ausgleich einen straßenparallelen Knick beinhalten. Eine entsprechende Darstellung erfolgt im noch zu erarbeitenden grünordnerischen Fachbeitrag.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit | Abwägung

- ***Hinweis: keinerlei Angaben über den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr.***
- ***Die Aussage, dass Verkehr über die L224 abgeführt werden kann, wird angezweifelt***

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Die zu erwartenden Mehrverkehre auf der L224 wurden bei den Berechnungen des Schallgutachtens berücksichtigt.
- Die zugrunde liegenden Verkehrsmengen auf der L224 stammen vom LBV und beziehen sich auf das Jahr 2015 (Zählstelle östlich der geplanten Einmündung). Die Verkehrsmengen wurden dann pauschal mit 1% je Jahr auf das Jahr 2025 hochgerechnet. Aufgrund der Position vor der Anschlussstelle sind dort die Verkehrsmengen höher als auf der geplanten Einmündung; die Ermittlung also zur „sicheren Seite“ erfolgt.
- Die zusätzlich erzeugten Mehrverkehre (rund 300-500 Kfz/24h mit einem Anteil von 15% Schwerverkehr), insbesondere Richtung A1, sind so gering, dass sie mit 30-50 Fahrzeugen in der Spitzenstunde innerhalb der Genauigkeit von Verkehrsprognosen liegen. Eine zusätzliche Verschlechterung der Knoten an der Anschlussstelle A1 ist aus den Zusatzverkehren nicht zu erwarten.
- Zum besseren Verständnis wird die Begründung zu diesem Punkt ergänzt.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit | Abwägung

- ***Anregung: Im öffentlichen Raum sollten möglichst wenig Stellplätze entstehen, um Vermüllung durch Fernfahrer von der BAB zu vermeiden.***

Abwägungsvorschlag:

- Der Anregung wird gefolgt.
- Im öffentlichen Raum sind keine Stellplätze vorgesehen, sondern innerhalb der Gewerbebegebietsflächen und damit auf privatem Grund.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit | Abwägung

- ***Hinweis: Es fehlen Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Es ist eine von der Trinkwasserversorgung unabhängige Löschwasserversorgung erforderlich.***

Abwägungsvorschlag:

- Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- Es ist beabsichtigt, das Plangebiet derart an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist.
- Gebäudeteile der Erweiterung sind brandschutztechnisch vom Bestand getrennt. Die Anforderungen der örtlichen Brandschutzbehörden, der Bauaufsicht und des Gutachters sind zu berücksichtigen. Das Brandschutzkonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- Die Entnahmemöglichkeit von ausreichend Löschwasser wurde durch den verantwortlichen Wasserversorger Hamburger Wasserwerke GmbH bestätigt.
- Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit | Abwägung

- ***Die Erläuterungen zur Hydraulik sind nicht nachvollziehbar.***
- ***Hinweise auf Berechnungsfehler bei der Entwässerungsplanung.***

Abwägungsvorschlag:

- Kenntnisnahme
 - Das aktuelle Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn grob vorabgestimmt. Im Rahmen des noch detailliert zu führenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens werden alle Auflagen und Forderungen seitens der Wasserbehörde berücksichtigt.
 - Die Begründung zum B-Plan wird entsprechend ergänzt.
-

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahmen TÖB's | Abwägung

- insgesamt 27 eingegangene Stellungnahmen der TÖB's
- davon 6 verspätet
- 15 TÖB's haben **keinerlei Anregungen oder Bedenken**

eingegangene Stellungnahmen der TÖB's entsprechen fast vollständig denen der FNP-Änderung, abweichende bzw. zusätzliche Stellungnahmen und deren Abwägungen werden kurz vorgestellt:

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahmen TÖB's | Abwägung

Ver- und Entsorgung

AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH

Anregung:

- ***Ergänzung des Kapitel „Ver- und Entsorgung“ um Hinweis zum Thema „Abfallentsorgung“: Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises Stormarn in diesem Zusammenhang übertragen worden.***

Abwägung:

- Der Stellungnahme wird gefolgt.
- Das Kapitel wird um den Punkt Abfallbeseitigung und um den Hinweis zu den Geschäftsbedingungen der AWSH ergänzt.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahmen TÖB's | Abwägung

Ver- und Entsorgung

AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH

Anregung:

- ***Die innere Erschließung ist derart anzulegen, dass eine Abfallentsorgung gemäß den einschlägigen Vorgaben insbesondere durch die BG Verkehr durchgeführt werden kann (entsprechende Fahrbahnbreiten, ordnungsgemäße Wendemöglichkeiten).***
- ***Bei der Anlage von Zuwegungen ist zu berücksichtigen, dass die Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter derart einzurichten sind, dass Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht notwendig ist.***

Abwägungsvorschlag:

- Der Stellungnahme wird gefolgt.
- Die Straßenbreiten und die Wendeanlage der geplanten Erschließungsstraße sind so konzipiert, dass eine Abfallentsorgung mit einem mehrachsigen Müllfahrzeug durchgeführt werden kann.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahmen TÖB's | Abwägung

Naturschutz

NABU Schleswig-Holstein + BUND

- Grundsätzliche Feststellungen, Anregungen zur FNP-Änderung bereits auf FNP-Ebene abgewogen -

Stellungnahme zum B-Plan:

- *Hinweis auf die unterschiedlich ökologische Wertigkeit zwischen einem angepflanzten und einem über längeren Zeitraum gewachsenen Knicks (vielfältige Strukturen, Habitate, einschließlich unterirdischer Bauten)*
- *Die Übernahme des gewachsenen Knicks im Osten in die als Parkanlage konzipierte private Grünfläche bedeutet erheblichen ökologischen Verlust. Das Pflanzen einer weiteren Knickreihe als Redder führt angesichts der erforderlichen Eingriffe nicht zu einer ökologischen Aufwertung des Knicks an der Ostgrenze.*
- *Die vorgelegte „Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche als großzügig bemessenes, Spielräume belassendes Baufeld“ wird abgelehnt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass, wesentliche Funktionen im Planungsgebiet, die durch die Versiegelung innerhalb der Baugrenzen verloren gehen, nicht oder nur ungenügend erfüllt werden können. Abgelehnt wird auch die vorgesehene Zerstörung des vorhandenen östlichen Knicks durch die Anlage eines Wanderweges und die Vorplanungen für eine weitere Gewerbeflächenausweisung im Osten.*

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahmen TÖB's | Abwägung

Naturschutz

NABU Schleswig-Holstein + BUND

Abwägungsvorschlag:

- Keine Berücksichtigung
- Ein alter Knick hat eine höhere ökologische Bedeutung als ein junger Knick, die Bestandsaufnahme hat für den neu angelegten Knick eine seinem Alter gemäße Entwicklung festgestellt.
- Der östliche Knick bleibt im Rahmen einer öffentl. Grünfläche erhalten und wird damit ergänzend zum gesetzlichen Schutz gesichert. Die Vorpflanzung eines weiteren Knicks und damit die Errichtung eines Redders schützen den Knick zusätzlich vor theoretisch aus dem Gewebegebiet resultierenden Auswirkungen.
- Eine Störung oder Zerstörung des Knicks auch die Anlage eines Wanderweges ist bei entsprechender baulicher Durchführung (Bauzeiten, Wurzelschonung, Versickerung, keine Beleuchtung) nicht zu befürchten. Der Knick ist ausweislich der im Artenschutzbericht zu verarbeitenden Kartierung schwach bis durchschnittlich mit allgemein verbreiteten Vogelarten besiedelt, die sich durch eine hohe Toleranz auszeichnen. Diese Parameter werden in der weiteren Bearbeitung dargestellt.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahmen TÖB's | Abwägung

Naturschutz

NABU Schleswig-Holstein + BUND

Stellungnahme zum B-Plan:

- **Hinweis, dass in den Planunterlagen darzustellen ist, inwieweit der entfallende Redder im Westen des Plangebiets Ergebnis einer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme ist**

Abwägung: Kenntnisnahme

- Der Knick war Bestandteil des Ausgleichs im Rahmen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes; die Darstellung und Berücksichtigung erfolgen im Rahmen der Bilanzierung im grünordnerischen Fachbeitrag bzw. dem Antrag auf Knickbeseitigung gem. LNatSchG.
- **Hinweis: Im Umweltbericht sind sämtliche Auswirkungen der geplanten Oberflächenentwässerung auf die als Ausgleich zugeordnete Fläche der Stadt Ahrensburg gutachterlich festzustellen (erhöhter Eintrag von organischen und anorganischen Stoffen, zusätzliche mechanische Belastungen bei Entwässerungsspitzen usw.).**

Abwägung: Berücksichtigung

- Die Auswirkungen der Nutzung des Gewässers werden aus hydraulischer und ökologischer Sicht bewertet und im Fachgutachten sowie dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes beschrieben.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahmen TÖB's | Abwägung

Naturschutz

NABU Schleswig-Holstein + BUND

Stellungnahme zum B-Plan:

- **Hinweis auf Fehlen der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Tiere, hier insb. auf Fledermäuse und knickbewohnende Tierarten.**
- **Da der östliche Knick durch die von Westen heranrückenden Gewerbebauten komplett seine bisherige Funktion verlieren wird, sind die Nahrungs-, Brut- und Schlafhabitats innerhalb des Knickes genauer zu untersuchen und in Ausgleichsbilanz mit einzubeziehen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Umweltschadengesetz ist zu untersuchen, ob in den alten Bäumen Fledermausquartiere vorhanden sind.**

Abwägung: Keine Berücksichtigung

- Kartierung der Avifauna und Amphibien hat stattgefunden. Eine Kartierung von Fledermäusen nicht; sie erscheint unverhältnismäßig, da die Ackerflächen kein Jagdhabitat darstellen und die Leitlinie des alten Knicks sowie seine möglichen Quartierseigenschaften (Winterquartiere, Wochenstuben und Tagesverstecke) nicht beeinträchtigt werden. Eine Untersuchung der alten Bäume ist infolgedessen obsolet. Hierbei ist auch keine Störung durch den Wanderweg ohne Kfz-Verkehr erkennbar.
- Durch die Einrichtung weiterer Regenrückhaltung auf dem Grundstück und die Anlage der Redderstruktur werden zusätzliche Jagdhabitats und Abstandsflächen im direkten Umfeld potenzieller Quartiere geschaffen.
- Die Zusammenhänge werden in der Artenschutzprüfung als Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrages dargestellt.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahmen TÖB's | Abwägung

Erschließung

Kreis Stormarn (Verkehrsplanung)

- ***Die Gestaltung der Einmündung ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck, abzustimmen***

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

- Erschließungsplanung inkl. Gestaltung des Einmündungsbereiches wird rechtzeitig mit dem LBV abgestimmt.
- ***Darstellung von Sichtdreiecken gem. RASSt 06 im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße + Festsetzung und Kennzeichnung der daraus resultierende Flächen als „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ + Ergänzung durch die textliche Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen und Bepflanzung + entsprechende Ergänzung der Planzeichenerklärung***

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahmen TÖB's | Abwägung

Erschließung

Kreis Stormarn (*Verkehrsplanung*)

Abwägung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

In der Planzeichnung werden Sichtdreiecke gemäß RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) eingetragen bzw. die daraus resultierenden Flächen als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt. Ferner wird eine textliche Festsetzung zur maximalen Höhe von Einfriedungen und Bepflanzungen getroffen.

- ***Empfehlung: Vermaßung des Wendehammers***

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Der Wendehammer wird zur Konkretisierung der Planzeichnung vermaßt.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Eingegangene Stellungnahmen TÖB's | Abwägung

Immissionen

Kreis Stormarn (*Immissionsschutz*)

- ***Hinweis, das im weiteren Verfahren die von der Planung ausgehenden, bzw. auf die Planung einwirkenden Lärmimmissionen und -emissionen gutachterlich zu untersuchen sind. Untersuchungen sind als Teil der Planunterlagen einzureichen, bzw. öffentlich auszulegen.***

Abwägung: Den Anregungen wird gefolgt.

- die von der Planung ausgehenden bzw. auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen und -emissionen werden gutachterlich untersucht. (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Geruch). Die Untersuchungsergebnisse werden in der Begründung zusammengefasst bzw. die Gutachten bei der weiteren Beteiligung mit versandt bzw. öffentlich mit ausgelegt.
- ***Hinweis: zur Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten (keine Immissionsschutzfestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB, sondern Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Gliederung von Baugebieten gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO).***

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Die textliche Festsetzung wird entsprechend korrigiert.

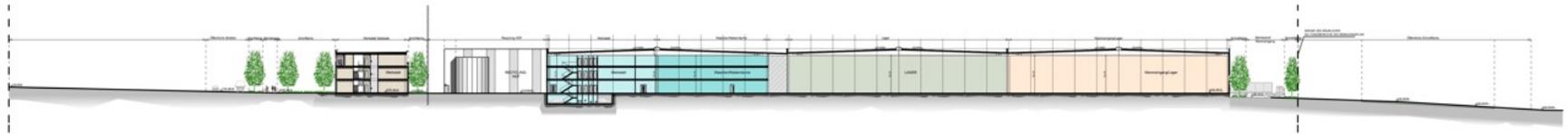


Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

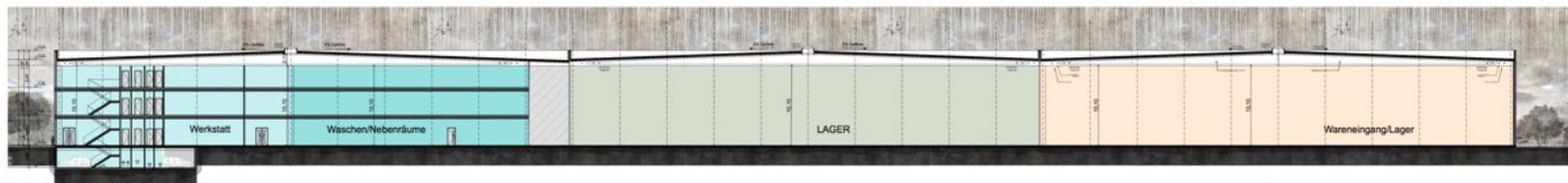
**Vorhaben- und Erschließungsplan
(VEP)**

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

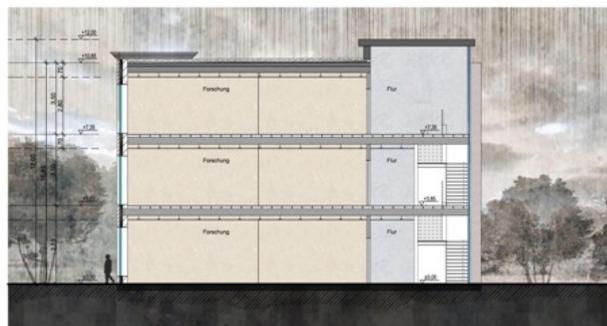
Vorhaben- und Erschließungsplan | Schnitte



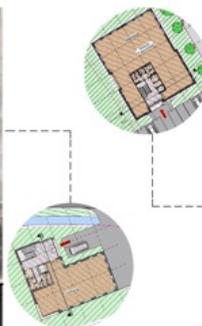
Schnitt 3a-3a / 1:500



Schnitt 3-3 / 1:250



Schnitt 2-2 / 1:100



Schnitt 1-1 / 1:100

PROJEKT:	Erweiterung des Betriebs- und Lagergebäudes		
BAUORT:	Jacobstraße 86 D - 22962 Sankt		OMNITRADE
VORHABENTRÄGER:	Vergin Grundstücksgesellschaft mbH		
	Jacobstraße 86 D - 22962 Sankt		
BEZEICHNUNG:	Vorhaben- und Erschließungsplan Fassung zur Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB Zum B-PLAN NR. 22 SCHNITTE (1 - 3a)		
PLANNR.:	98676_Bv.03	GEZEICHNET:	04.03.2019 NA
MAßSTAB:	1:100 / 200 / 1:100	ÄNDERUNGEN:	
ARCHITEKT:	 Industrieplanung architekten und ingenieure gmbh Trachenitz 10 D-22088 Hamburg Tel: 04103/2288488 Fax: 04103/2288447 e-mail: info@ip.hamburg.com		

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Vorhaben- und Erschließungsplan | Perspektiven



Bebaute Fläche
 EG 453,00 m²
 1.OG 453,00 m²
 2.OG 428,00 m²
 Σ = 1.345,00 m²



Bebaute Fläche
 0.EG 240,00 m²
 1.OG 240,00 m²
 2.OG 240,00 m²
 Σ = 720,00 m²



Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Visualisierung |





Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Grün- und Freiraumplanung

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Grünkonzept

Zeichenerklärung:

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  NACH § 21(1) LNatSchG GESCHÜTZTE BIOTOPE
-  Erhaltung und Pflege vorhandener Knicks
- ERHALTUNGSGEBOTE**
-  Erhaltung und Pflege von Bäumen
-  besondere Schutzmaßnahmen erforderlich
- ENTFALLENDE LANDSCHAFTSELEMENTE**
-  entfallender Einzelbaum / Überhälter
-  entfallender Knickabschnitt
- ANPFLANZUNGSGEBOTE**
-  Anpflanzung und Pflege von Knicks
-  Anpflanzung und Pflege von Einzelbäumen
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
-  Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
-  Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
-  Anlage eines Knickabschnitts, von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung freizuhalten
-  Zaun, geplant
- BAULICHE UND VERKEHRLICHE NUTZUNGEN**
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche, öffentlich
-  Straßenverkehrsfläche, privat
-  Stellplätze
-  Fuß-/Radweg
-  Fuß-/Radweg in wassergebundener Bauweise
-  Entwässerungsmulde
- GRÜNFLÄCHEN**
-  Gebäude mit Dachbegrünung
-  öffentliche Grünfläche
-  private Grünfläche
-  Vorgartenzone
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG**
-  Regenrückhaltebecken
- SONSTIGES**
-  Gebäude
-  Flurstücksgrenze, -nummer
-  Zaun, vorhanden



Bauvorhaben:	
GEMEINDE SIEK	
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 22 "Jacobsrade"	
Auftraggeber:	
Gemeinde Siek	
Planbezeichnung:	
ENTWURF	
M 1:1.000	
gezeichnet: AK	bearbeitet: FI
Plangrundlage: Sprick Vermessung	Datum: 06.02.2019
Planverfasser:	
LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB	
Freie Landschaftsarchitektin bda	
Ochsenzoller Str. 142a Tel. 040/52 19 75-0 info@LP-JACOB.de	
22949 Nordenstedt Fax. 040/52 19 75-10 www.LP-JACOB.de	



Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

geruchstechnische Untersuchungen

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Geruchstechnische Untersuchung |

- Die Beurteilungsgrundlage der Geruchsimmissionen: Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) SH / Die Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeiten erfolgte mit dem Modell AUSTAL2000 unter Berücksichtigung der meteorologischen Verhältnisse.
- Emissionsseitig werden die Zusatzbelastung des Betriebs OMNITRADE im geplanten Umfang in die Untersuchung einbezogen
- Vom Betrieb Meyer Menü und dem Reitstall Pferdehof Siek sind nur im angrenzenden Nahbereich relevante Geruchsimmissionen zu erwarten. Daher wurden diese Vorbelastungen nicht explizit in der Berechnung berücksichtigt.

Ergebnis:

- westliches Gewerbegebiet: Einhaltung des Immissionswert für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall
- südlich gelegene Wohnnutzungen (Hansdorfer Weg und Fichtenweg): Einhaltung des Immissionswerts für Dorfgebiete bzw. für Wohngebiete von 0,10 in beiden Prognose-Fällen

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Geruchstechnische Untersuchung |

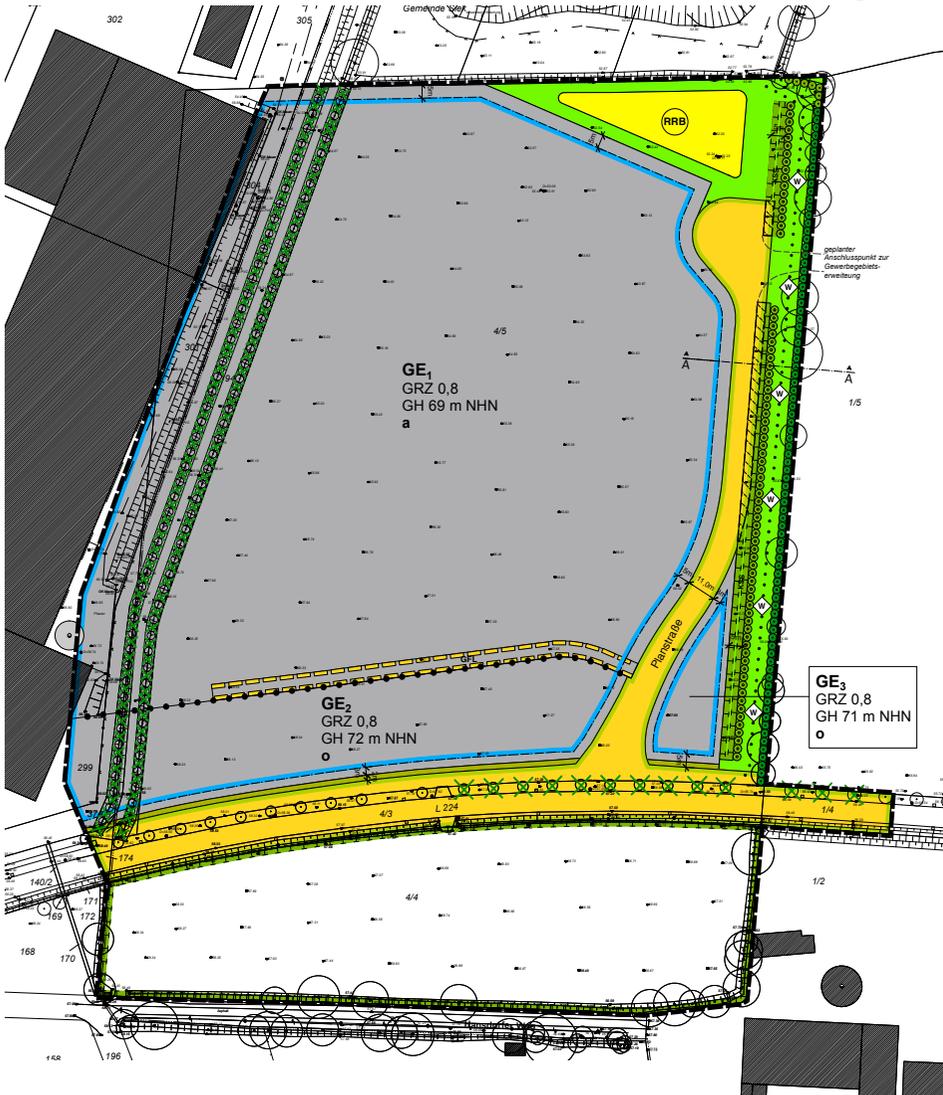
- Wohnnutzung des Philipphof Siek im Außenbereich (am Hansdorfer Weg): Erhöhung der Zusatzbelastung von 0,10 im Prognose-Nullfall auf 0,15 im Prognose-Planfall. Da die Nutzung im Außenbereich liegt und selbst geruchsemittierende Tierhaltung betrieben wird, erscheint ein Immissionswert von 0,15 als abwägungsfähig.
- Tennisclub Siek e.V. (Hansdorfer Weg): Erhöhung der Zusatzbelastung von 0,10 auf über 0,15 im Prognose-Planfall. Für die stattfindende Nutzung als Sportanlage mit Vereinsheim besteht jedoch nur ein eingeschränkter Schutzanspruch vor Geruchsmissionen. Auch unter Einbeziehung der Vorbelastung der unmittelbar angrenzenden Tierhaltung des Philipphof Siek ist nicht zu erwarten, dass der Immissionswert von 0,20 (entspricht 20 % der Jahresstunden), der in begründeten Einzelfällen zugelassen werden kann, relevant überschritten wird.

Maßnahmen zum Schutz vor Geruch sind daher nicht erforderlich.

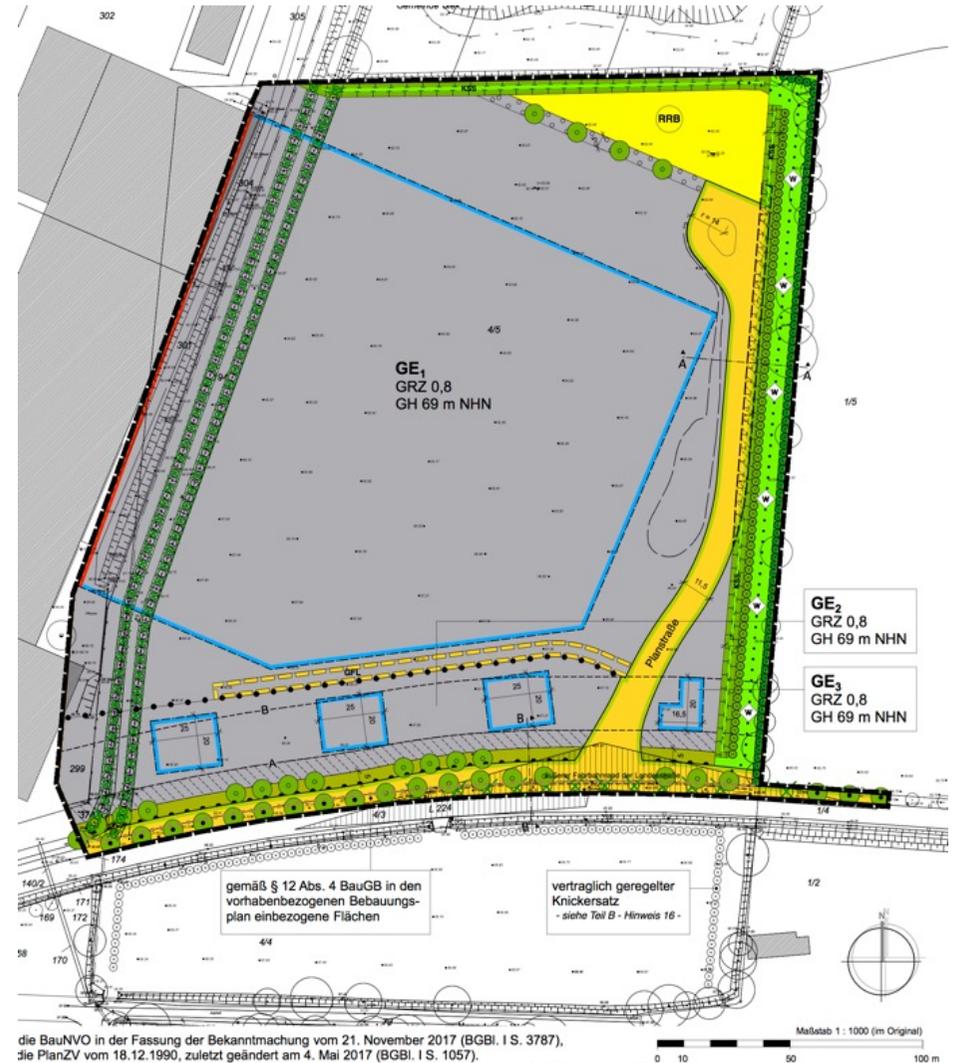
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Anpassung |

Stand Vorentwurf/ frühz. Beteiligung:



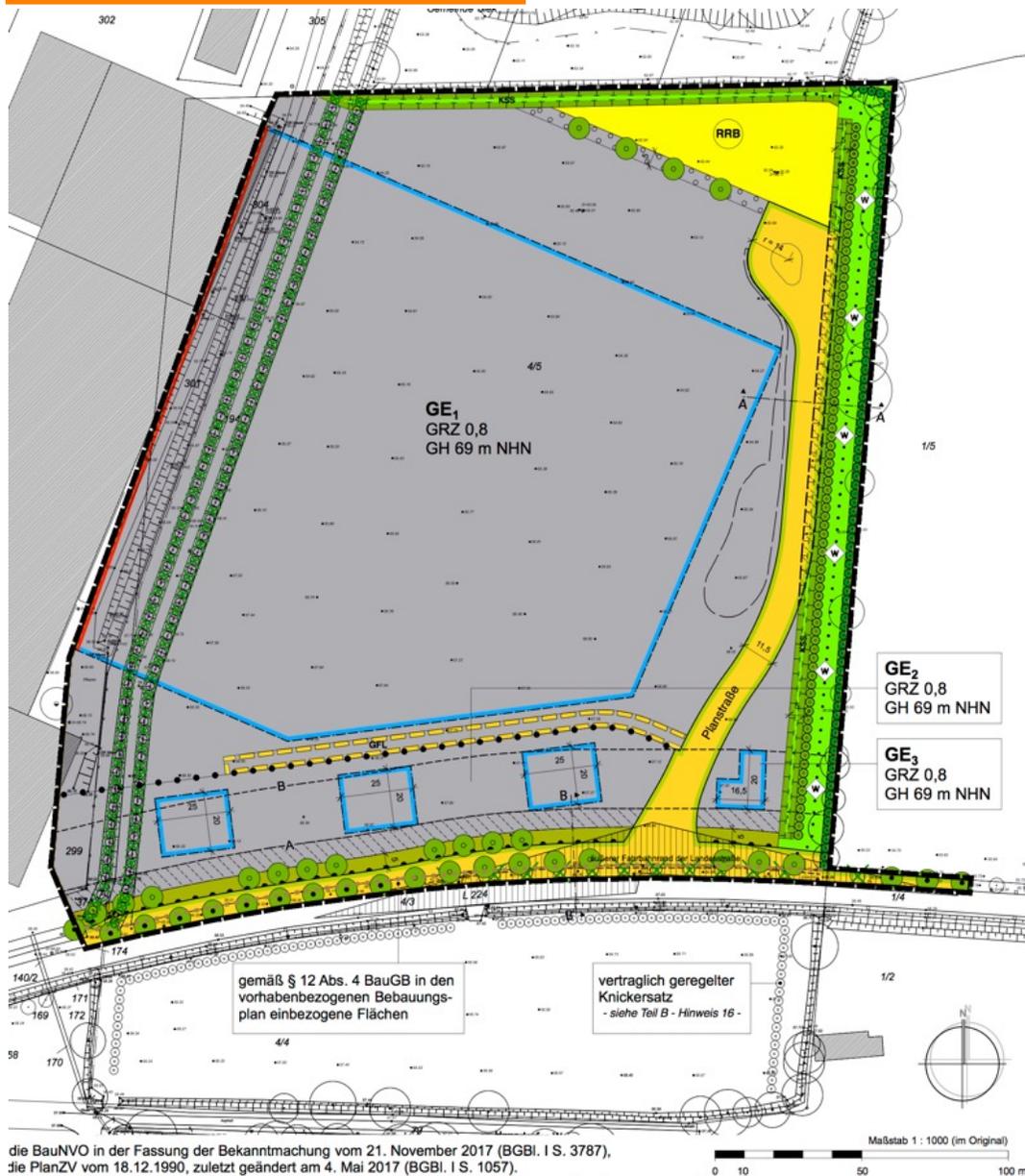
Anpassung Entwurf:



die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Bebauungsplanentwurf, Planzeichnung | Anpassung



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. **GH 69 m NHH** Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN)

3. BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck)

Ausschluss von Nebenanlagen
- siehe Teil B - Text 2.3 -

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND OSNSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Regenwasserrückhaltebecken

6. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- siehe Teil B - Text 5 -

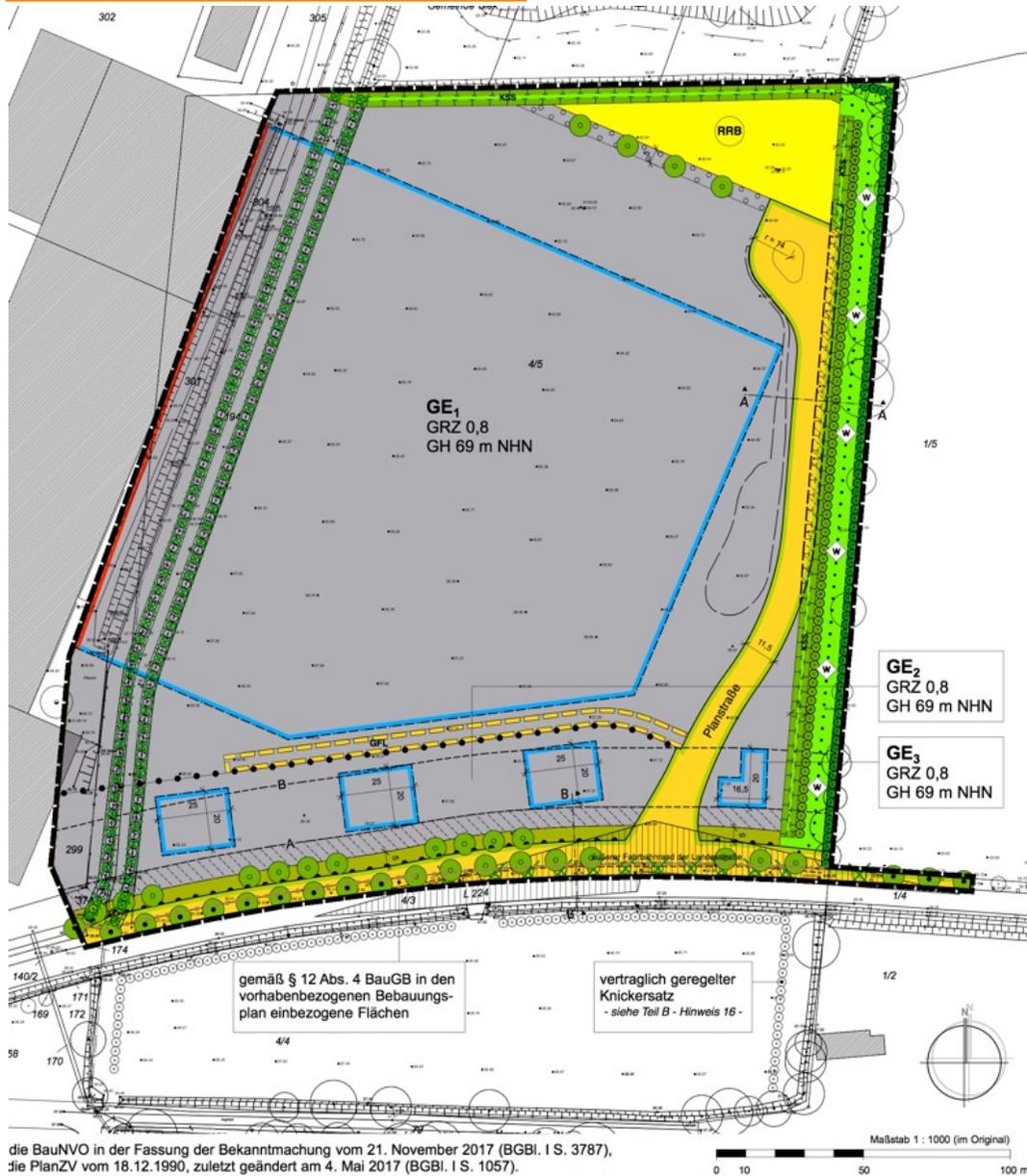
7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünverbindung mit Wanderweg

Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Vorgartenzone
- siehe Teil B - Text 7.7 -

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Bebauungsplanentwurf, Planzeichnung | Anpassung



7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  KSS Maßnahme: Knickschutzstreifen
-  Erhalt von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Knicks
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
-  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  Erhalt von Knicks (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG)
-  Abgrenzung der 20 m Anbauverbotszone zur Landesstraße (§ 29 StrWG)
-  Abgrenzung der 40 m Anbaubeschränkungszone zur Landesstraße (§ 29 StrWG)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

-  Vorhandene Gebäude
-  Unbefestigter, freizuhaltender Seitenstreifen/ Entwässerungsmulde/ KSS (Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)
-  Vorhandene Flurstücksgrenze
-  z.B. 27 Flurstücksbezeichnung
-  Höhenpunkt über Normalhöhenull (NHN)
-  Bemaßung in Metern
-  Hauptwanderweg
-  Knick - entfallend
-  Einzelbaum - entfallend
-  Anpflanzung von Knicks - außerhalb des Geltungsbereichs -
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene private Entwässerungsmulde)

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

2.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäfte, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, unzulässig.

2.2 Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Gliederung von Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

2.2.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder am Tag (6:00 -22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK/ Tag	LEK/ Nacht
GE 1	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 2	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)

Erläuterungen: LEK: Emissionskontingent

2.2.2 Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.3 Ausschluss von Nebenanlagen

2.3.1 In den festgesetzten Bereichen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausgeschlossen. Offene Stellplätze, notwendige Zuwegungen und Zufahrten sowie Einfriedungen sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Im Gewerbegebiet GE 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch notwendige Wege, private Erschließungsstraßen sowie Kfz-Rangierflächen bis 0,9 überschritten werden.

3.2 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten über Normalhöhennull (NHN).

3.3 In den festgesetzten Gewerbegebieten darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch Technikaufbauten und technische Anlagen (zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen) um maximal drei Meter überschritten werden.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Textliche Festsetzungen |

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

- 4.1 In dem in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreieck sind bauliche Anlagen sowie Stellplätze unzulässig. Die Sichtdreiecke sind von Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen über 0,80 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnhöhe dauerhaft freizuhalten.

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

- 5.1 Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Anlieger des Gewerbegebietes GE 2 eine Zufahrt zu den Grundstücken anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger unterirdische Leitungen zur Erschließung des GE 2 herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen und Anlagen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

- 6.1 Zum Schutz gegen Verkehrslärm ist zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.

Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 für schutzbedürftige Räume festgesetzt.

- 6.2 Von der Festsetzungen Nr. 6.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Textliche Festsetzungen |

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 7.1 Für festgesetzte Neupflanzungen sowie Ersatzpflanzungen bei Abgang, die an der selben Stelle zu erfolgen haben, sind ausschließlich die folgenden Pflanzenarten zulässig:

heimische, großkronige Straßenbäume

Spitz-Ahorn in Sorten -	Acer platanoides i.S.
Stiel-Eiche -	Quercus robur
Winter-Linde in Sorten -	Tilia cordata i.S.

Sträucher/ Heister (Vorgartenzone, Knickbepflanzung)

Crataegus monogyna -	Eingrifflicher Weißdorn		
Euonymus europaeus -	Pfaffenhütchen		
Lonicera xylosteum -	Rote Heckenkirsche		
Quercus robur -	Stiel-Eiche		
Rosa canina -	Hunds-Rose		
Salix aurita -	Salix aurita Ohr-Weide		
Eingrifflicher Weißdorn -	Crataegus monogyna		
Faulbaum -	Frangula alnus	Pfaffenhütchen -	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball -	Viburnum opulus	Rote Heckenkirsche -	Lonicera xylosteum
Hainbuche -	Carpinus betulus	Roter Hartriegel -	Cornus sanguinea
Hasel -	Corylus avellana	Sal-Weide -	Salix caprea
Hunds-Rose -	Rosa canina	Schlehe -	Prunus spinosa
Kornelkirsche -	Cornus mas	Schwarzer Holunder -	Sambucus nigra
Ohrchen-Weide -	Salix aurita	Schwarz-Erle -	Alnus glutinosa
Ohr-Weide Corylus avellana -	Hasel	Traubenkirsche -	Prunus padus
		Wein-Rose -	Rosa rubiginosa

- 7.2 Festgesetzte Bäume auf privatem und öffentlichem Grund sind als standortgerechte, heimische und hochstämmige Laubbäume mit mind. 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Standorte sind um 5,00 m variabel. Baumpflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Andere Bauweisen gem. der Empfehlungen für Baumpflanzungen (FLL, 2015, Teil 1 und 2) sind ausnahmsweise zulässig. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 7.3 Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter 15 Grad in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen wie der Energiegewinnung dienen. Ihr Anteil darf 50% der Dachfläche nicht überschreiten.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Textliche Festsetzungen |

- 7.4 Geplante Knicks sind mit einem Wall Fußbreite 2,50 m, Höhe 1,00 m fachgerecht nach Abtrag des Mutterbodens aus mineralischem Material aufzusetzen, mit Mutterboden abzudecken, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Überhälter: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm, Straucharten: Sträucher, 1x verpflanzt, 80/100 cm. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,7 m in der Reihe auszuführen.
- 7.5 Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist die Anlage von Mulden zur Führung und Versickerung von Regenwasser zulässig. Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind dauerhaft von den Privatgrundstücken abzugrenzen.
- 7.6 Hochbauliche Anlagen haben zum Knickschutzstreifen einen Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

7.7 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Vorgartenzone sind gärtnerisch zu gestalten. Erforderliche Einfriedungen bzw. Zäune sind außerhalb der "Vorgartenzone" gewerbebezugsseitig vorzusehen. Die Vorgartenzone ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen. Sie ist zu mindestens 1/3 mit heimischen und standortgerechten Strauchgehölzen mindestens der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

- 8.1 PKW-Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z.B. Betonsteine mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau und Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ist auf diesen Flächen nicht zulässig.
- 8.2 Der Wanderweg ist mit einer Breite von max. 2,70 m und einem Abstand zu den vorhandenen und neuen Knickwällen von mind. 2,00 m als wassergebundene Decke anzulegen.
- 8.3 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer direkten dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

- 9.1 Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes 22 ist planextern auf 28.600 m² Ausgleich zu leisten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Ökokonto Gemeinde Siek, Flur 2 Flurstück 6/1 zugeordnet.
- 9.2 Für die Eingriffe in Knicks ist planextern Ausgleich zu leisten. Es werden 650 m Knick auf dem Ökokonto Gemeinde Siek, Flur 2 Flurstück 6/1 zugeordnet.
- 9.3 Für Eingriffe in Knicks sind in der Gemeinde Siek, Flur 2, Flurstück 4/4 332 m Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Textliche Festsetzungen |

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO SH)

10. Fassaden

- 10.1 Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind als Ziegelfassade in den Farben rot oder rotbraun auszuführen.
- 10.2 Zur Gliederung der Fassade bzw. für einzelne Architekturteile der Außenwände der Hauptgebäude wie Stürze, Gesimse, Brüstungen und Erker können andere und andersfarbige Materialien zugelassen werden, wenn die Verwendung der in Satz 1 genannten Materialien und Farben vorherrschend bleibt.
- 10.3 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude mit einer Länge von mehr als 40 m sind durch vertikale bzw. horizontale Architekturelemente zu gliedern. Die Fassadenansichten von Teilen dieser Gebäude, die der Unterbringung von Büro- und Verwaltungseinrichtungen dienen, sind mit rot oder rotbraunen Ziegeln zu verblenden.

11. Dachform und -neigung

In den Gewerbegebieten sind als Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad zulässig.

12. Werbeanlagen

- 12.1 Anlagen für die Außenwerbung sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung, ausschließlich an den Gebäudefassaden und nur unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.
- 12.2 Anlagen für die Außenwerbung mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

13. Einfriedungen

- 13.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind entlang der angrenzenden Grünflächen als Einfriedungen ausschließlich Anpflanzungen, wie freiwachsende oder geschnittene Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.
- 13.2 Heckenpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Fahrbahnaußenkante einhalten.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Textliche Festsetzungen |

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

14. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Landesstraße (§§ 29 und 30 StrWG)

- 14.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. (§ 29 Abs. 1 StrWG)
- 14.2 Anlagen der Außenwerbung an Straßen nach Absatz 1 stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. An Brücken und im Luftraum über diesen Straßen ist eine Außenwerbung nicht gestattet. Absatz 1 gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs; weitergehende Vorschriften bleiben unberührt. (§ 29 Abs. 2 StrWG)
- 14.3 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird. (§ 30 Abs. 1 StrWG)
- 14.4 Die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Zufahrten zu einer Landes- oder Kreisstraße geschaffen oder geändert werden sollen. (§ 30 Abs. 2 StrWG)

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Textliche Festsetzungen |

V. HINWEISE

15. Knickschutz

Die fachgerechte Pflege der vorhandenen und anzupflanzenden Gehölze ist zu gewährleisten.

Für die Knicks gelten die Vorschriften des aktuellen Knickerlasses.

Die Flächen sind frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Das Knicken und unvermeidbare Gehölzfällungen sind außerhalb der gesetzlichen Verbotsfrist für Gehölzrodungen gemäß der jeweils geltenden Fassung des §39 des Bundesnaturschutzgesetzes zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen.

Das Merkblatt Knick-Neuanlage des Kreises Stormarn ist zu beachten.

Knicks einschließlich der Knickschutzstreifen sind mit Baubeginn während der Bauarbeiten gegenüber den Bau- und Verkehrsflächen abzuführen und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten.

16. Knickausgleich

Im Durchführungsvertrag sind Knickanpflanzungen und der dauerhafte Erhalt für Eingriffe von Knicks auf den Flurstücken 173, 301, 304, 374 (Flur 1, Gemeinde Siek) und Flurstück 194 (Flur 3, Gemeinde Siek), vertraglich auf den Flächen der Vorhabenträgerin (Flurstück 4/4, Flur 2, Gemeinde Siek) geregelt.

17. Artenschutz

Die Außenbeleuchtung/ Straßenbeleuchtung ist mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED <= 3.000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts in Richtung des westlichen Redders und in Richtung der Regenrückhaltebecken im Norden ist zu vermeiden. Es sind vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden.

Arbeiten an der Bestandsfassade sind außerhalb der Brutzeit zu beginnen, alternativ ist eine Vergrämung zu Beginn der Brutzeit vorzusehen.

Für die Knickbeseitigung sind zum Schutze evtl. vorkommender Haselmäuse die Gehölze vorsichtig und unter Schonung der Bodenschichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu roden. Die Eingriffe in den Wall und in die Bodenstrukturen dürfen erst im darauffolgenden Frühjahr ab Mai erfolgen.

18. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen zur anschließenden Begrünung wiederherzustellen.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Textliche Festsetzungen |

- 19. Grundwasser**
Bei dem Bau von Kellergeschossen ist zu berücksichtigen, dass ggf. hoch anstehendes Grundwasser im Plangebiet aufzufinden ist. Es wird empfohlen, gegebenenfalls auf den Bau eines Kellers zu verzichten bzw. im Grundwasser liegende Bauteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainagen, ist als vermeidbare Beeinträchtigung zu unterlassen (§ 5 WHG). Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.
- 20. Abfallbeseitigung**
Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises Stormarn in diesem Zusammenhang übertragen worden.
- 21. Löschwasserversorgung**
Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und W 331 "Hydrantenrichtlinie" mit 96 m³ /h über 2 h sicherzustellen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.
- 22. Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**
Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Erdarbeiten einzustellen und die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.
- 23. Altlasten**
Bei Bau- und Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.
- 24. Kampfmittel**
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- 25. DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien**
Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können im Amt Siek, Bauamt, Hauptstraße 49 22962 Siek, zu den Öffnungszeiten des Amtes eingesehen werden.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Haben Sie Fragen ?

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Lärmtechnische Untersuchung |

Straßenverkehrslärmänderung in der Nachbarschaft

- Zu erwartende Mehrverkehre auf der L 224 (rund 300- 500 Kfz/24h mit einem Anteil von 15% Schwerverkehr), insbesondere Richtung A1, sind so gering dass sie mit 30-50 Fahrzeugen in der Spitzenstunde innerhalb der Genauigkeit von Verkehrsprognosen liegen - > Eine Verschlechterung der Knoten an der Anschlussstelle A1 ist aus den Zusatzverkehren nicht zu erwarten.
- Es ergeben sich aber geringfügige Pegelerhöhungen im Tag als auch im Nachtzeitraum:
- Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiete werden am Tag jedoch weiterhin eingehalten
- Nachts erfolgte Pegelzunahme von weniger als 1 dB – dies führt jedoch zu Überschreitung des Grenzwertes von 54 dB(A); liegt aber immer noch weit unter der Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Dies ist als schalltechnisch zumutbar zu erachten.

Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm sind somit nicht erforderlich.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Lärmtechnische Untersuchung | Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet

- tagsüber Überschreitungen der **Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete** von 65 dB(A) am äußeren straßennahen Bereich (ca. 10 m)/ nachts Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) bis zu einer Tiefe von 22 m - betrifft die Bereiche GE 2 und GE3
- Die **Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV** von 69 dB(A) tags werden durchgängig eingehalten, im Nachtzeitraum kommt es nur im äußersten Randbereich in unmittelbarer Nähe zur L224 zu Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV von 59 dB(A)
- Zum Schutz von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Büroräume) gegen Außenlärm werden in der DIN 4109 /7/ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt.
- Da im B-Plan Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden, sind keine Festsetzungen zum besonderen Schutz des Nachtschlafes erforderlich
- es werden aber Festsetzungen zum Schutz von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Büroräume) gegen Verkehrslärm zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan getroffen. (*Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens*)

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Lärmtechnische Untersuchung |

Gewerbelärm

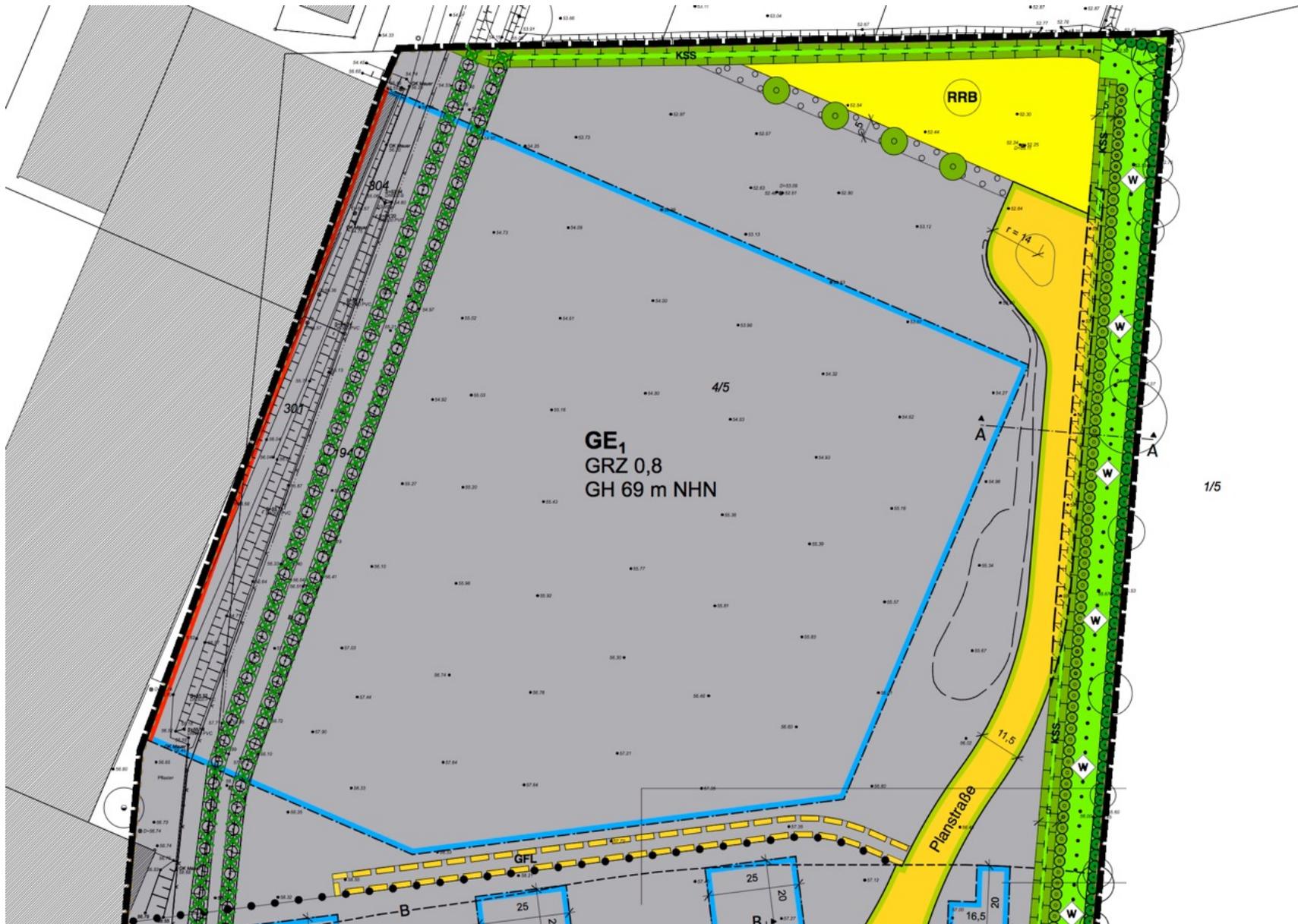
- Berechnungen zeigen, dass der Gewerbelärm aus der typisierten Emission eines Gewerbegebietes von 60/45 dB(A) tag/nachts die Richtwerte der TA Lärm an allen gemessenen Immissionsorten in der Nachbarschaft um wenigstens 9 dB unterschreiten (empfindlichster Immissionsort ist das reine Wohngebiet im SW).
- Um das Nicht-Relevanz-Kriterium (< 6 dB(A)) einzuhalten, besteht noch ein Spielraum von 3 dB. Es besteht daher die Möglichkeit das Gewerbegebiet in mindestens 2 Teile intern zu gliedern und so für Teilbereiche, die an schutzbedürftigere Nutzungen angrenzen, Festsetzungen zu treffen, die auf einen verbesserten Lärmschutz abzielen. „Lärmkontingentierung“ - **Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691**
- Für die Teilfläche GE 1 darf das Kontingent höchstens 63/48 dB(A) tag/nachts betragen. In den anderen Teilflächen GE 2 und GE 3 darf das Kontingent höchstens 60/45 dB(A) tag/nachts betragen:

„In den festgesetzten Gewerbegebieten sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder am Tag (6:00 -22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)

<i>überschreiten:</i>	<i>Teilfläche</i>	<i>LEK/ Tag</i>	<i>LEK/ Nacht</i>
	GE 1	63 dB(A)	48 dB(A)
	GE 2	60 dB(A)	45 dB(A)
	GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)“

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

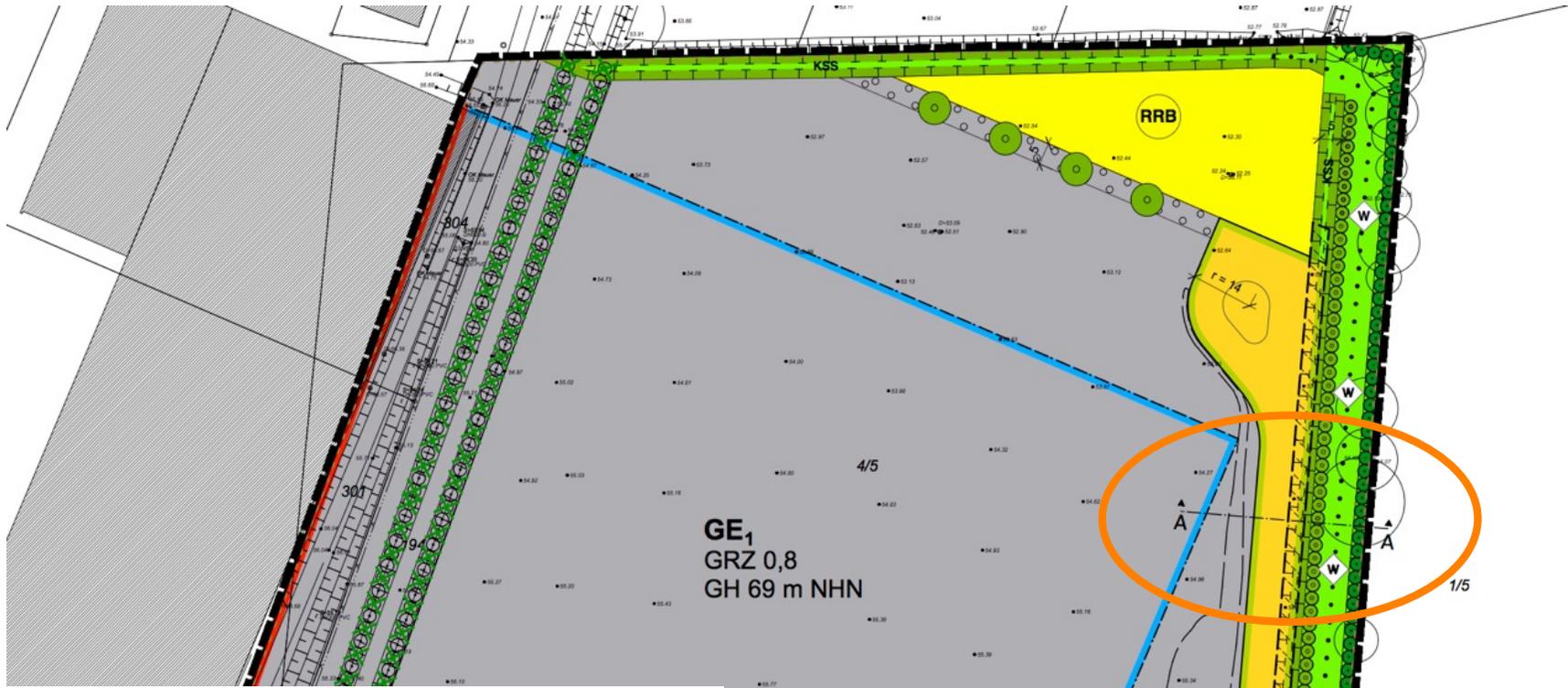
Planzeichnung, Nordteil |



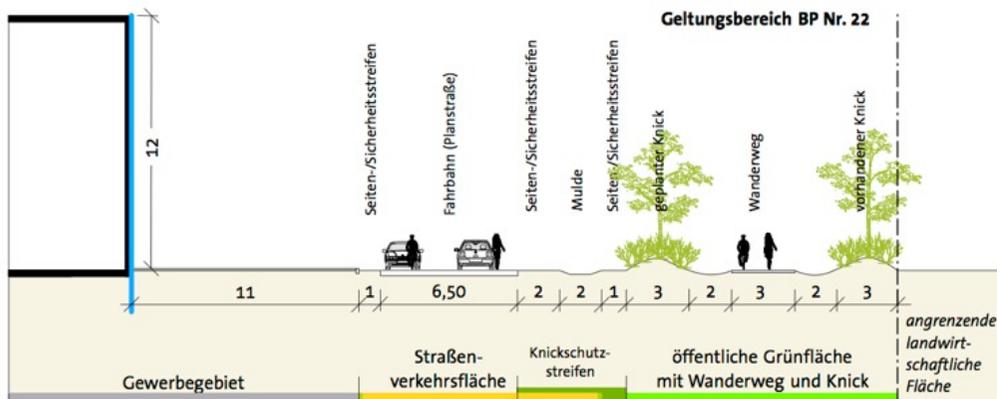
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Planzeichnung, Nordteil

Schnitt Wanderweg

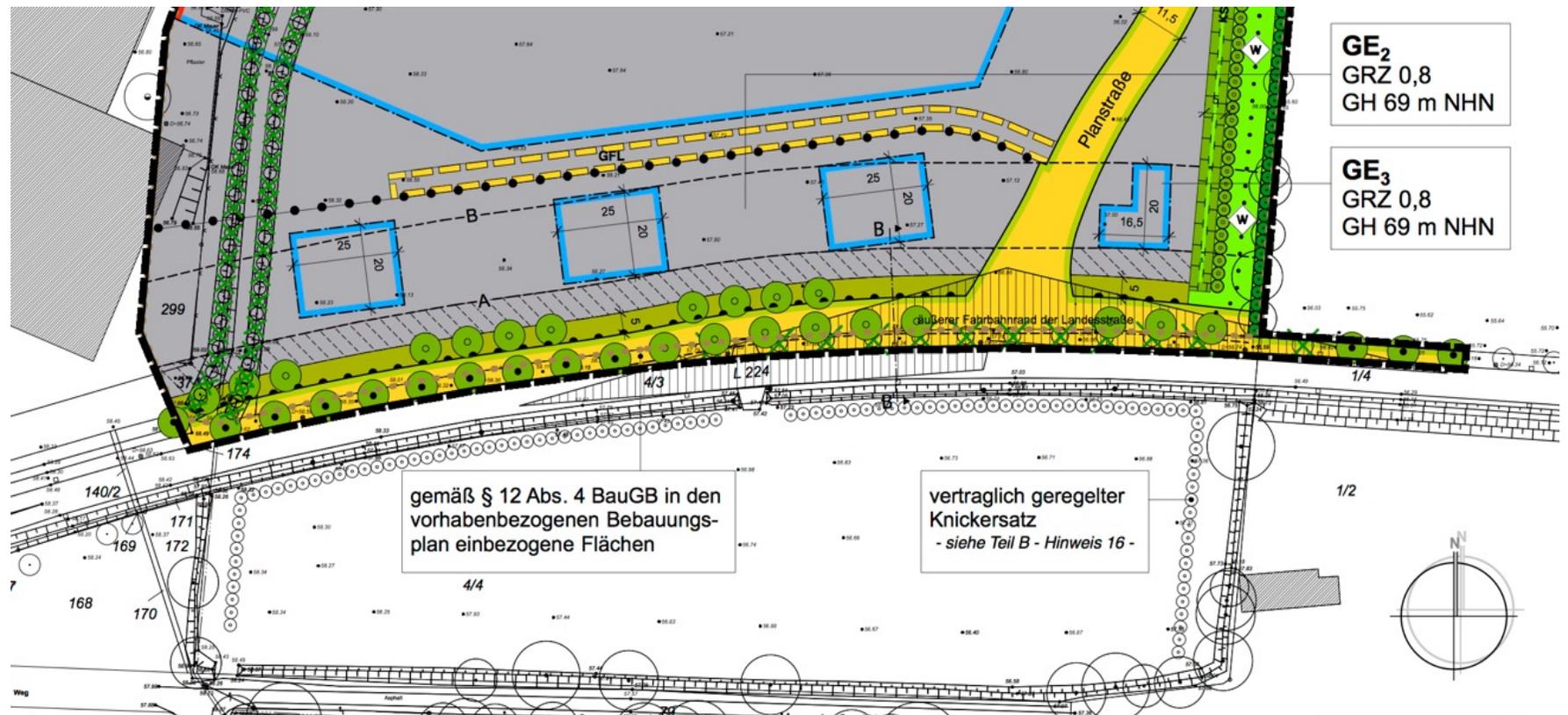


Straßenschnitt A - A:



Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Planzeichnung, Südteil |



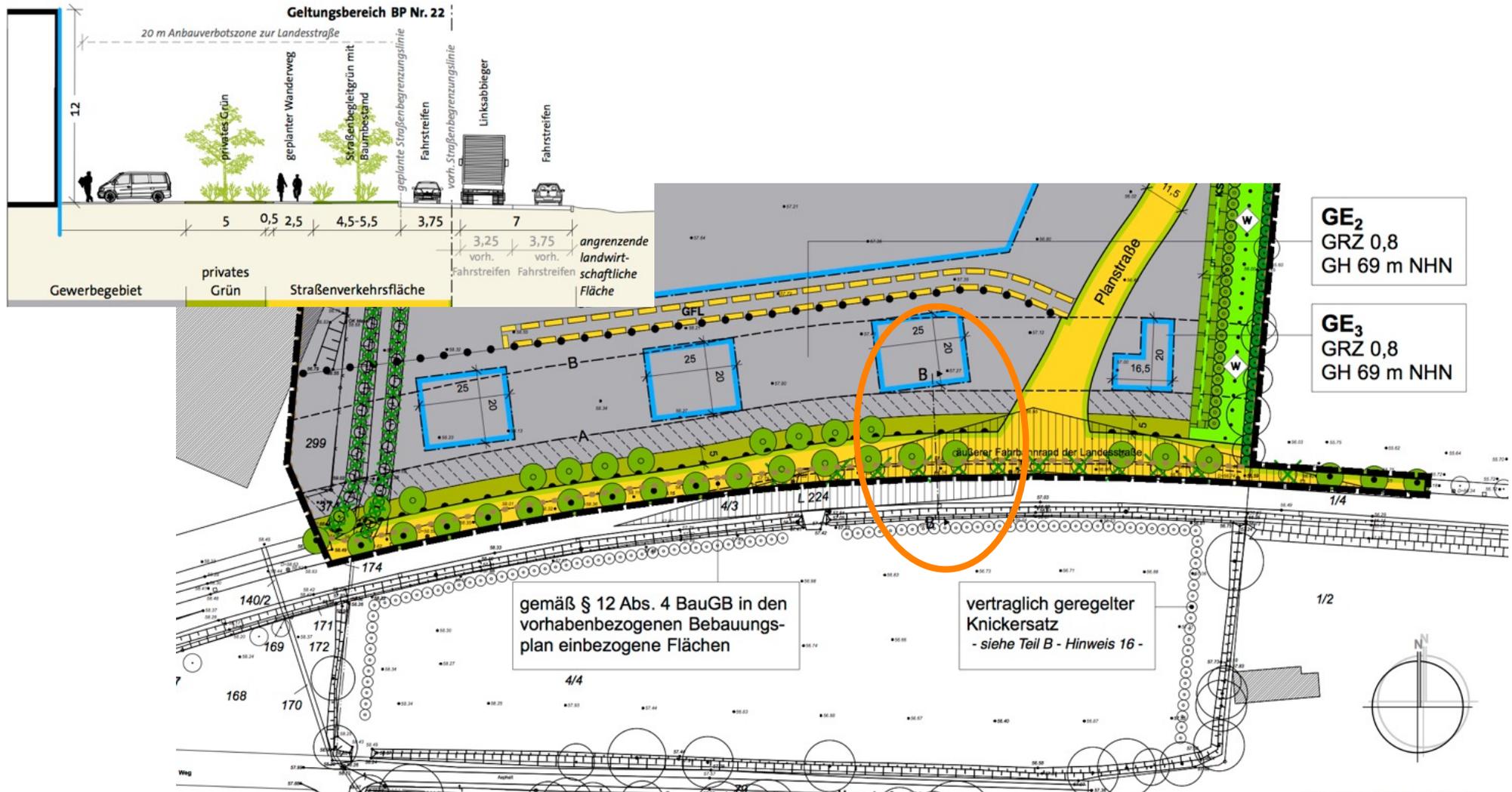
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), sowie die PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 22

Planzeichnung, Südteil |

Schnitt Einfahrt Landesstraße

Straßenschnitt B - B:



Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), sowie die PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).