



Übersichtsplan 1:25.000

## GEMEINDE SIEK

### BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22

Für das Gebiet

östlich des Gewerbegebiets "Jacobsrade", südlich des Regenrückhaltebeckens "Jacobsrade",  
südlich und nördlich der "L224"

**Vorentwurf für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Fassung vom: 02.02.2018

**Evers & Küssner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbB  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0  
Fax 040-25776737-9

**LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB**

Freie Landschaftsarchitektin bdlA  
Ochsenzoller Straße 142a  
22848 Norderstedt  
Fon 040-521975-0  
Fax 040-521975-10

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen, Verfahrensablauf, Anlass und Planungsziel</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf .....	5
1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	6
<b>2 Angaben zur Lage und zum Bestand</b> .....	<b>7</b>
<b>3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	7
3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) .....	8
3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).....	8
3.1.2.1 Flächennutzungsplan (1977).....	8
3.1.2.2 Landschaftsplan .....	9
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	9
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	9
3.2.2 Denkmalschutz.....	9
3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	10
3.2.4 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope .....	10
<b>4 Ausgangssituation</b> .....	<b>10</b>
<b>5 Inhalt des Bebauungsplans / Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	14
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.1.3 Baugrenze und überbaubare Grundstücksfläche.....	16
5.1.4 Bauweise.....	17
5.2 Verkehrsflächen/ Erschließung.....	17
5.2.1 Verkehrserschließung .....	17
5.2.2 Ruhender Verkehr .....	18
5.3 Örtliche Bauvorschriften/ Gestalterische Festsetzungen.....	18
5.4 Ver- und Entsorgung .....	18
5.4.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energie u. Telekommunikation .....	18
5.4.2 Oberflächenentwässerung .....	19
5.4.3 Immissionsschutz.....	20
5.5 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft .....	22
5.6 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale .....	23
5.7 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	23

<b>6</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Pläne</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz, Kosten und Realisierung der Planung</b>	<b>24</b>
7.1	Flächenangaben	24
7.2	Bodenordnung und Maßnahmen der Verwirklichung	24
7.3	Etwaige planstörende Bauabsichten	25
7.4	Realisierung der Planung	25
7.5	Kosten	25
<b>8</b>	<b>Untersuchungsrahmen/ Umweltprüfung</b>	<b>26</b>
8.1	Vorbemerkungen	26
8.1.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	27
8.1.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz	27
8.1.1.3	Schutzgut Fläche, Boden	28
8.1.1.4	Schutzgut Wasser	28
8.1.1.5	Schutzgut Luft / Klima	28
8.1.1.6	Schutzgut Landschaft (Landschafts-/ Ortsbild)	29
8.1.1.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	29
8.1.1.8	Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern	29

## 1 Grundlagen, Verfahrensablauf, Anlass und Planungsziel

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Dem Bauleitplanverfahren liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, Seite 6), zuletzt geändert am 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369).

Die Gemeindevertretung Siek hat in ihrer Sitzung am 13. September 2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet nördlich und südlich der Landstraße 224, östlich der Straße "Jacobsrade" und südlich des Regenrückhaltebeckens gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_.\_\_.2018 bis zum \_\_.\_\_.2018 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am \_\_.\_\_.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am \_\_.\_\_.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Öffnungszeiten nach § 3 (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 \_\_.\_\_.2018 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am \_\_.\_\_.2018 im Amtsblatt hingewiesen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am \_\_.\_\_.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am \_\_.\_\_.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.2018 während der Öffnungszeiten der Gemeinde Siek erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am \_\_.\_\_.2018 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am \_\_.\_\_.2018 im Amtsblatt hingewiesen.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), am \_\_.\_\_.2018 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Siek wurde nach § 6 Absatz 5 Satz 1 am \_\_.\_\_.2018 im ..... ortsüblich für den Landkreis Stormarn bekannt gemacht.

Der katastermäßige Bestand am \_\_.\_\_.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden von einem amtlich bestellten Vermesser als richtig bescheinigt.

## **1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Siek ist es, einem ortsansässigen Betrieb Erweiterungspotenziale für die am Standort Siek bereits vorhandene Verwaltung und Produktion zu eröffnen. Um auch in Zukunft weiterhin wettbewerbsfähig zu sein, möchte der Betrieb seine Produktion- und Lagergebäude östlich seines derzeitigen Standorts erweitern.

Das Plangebiet am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Jacobsrade“ eignet sich aufgrund seiner Nähe zu bereits erschlossenen Gewerbegebietsflächen als Erweiterungsfläche. Darüber hinaus zeichnet sich das gesamte Gewerbegebiet durch seine Lage in der Metropolregion, der damit einhergehenden Nähe zu Hamburg und eine guten Verkehrsanbindung über die umliegenden Autobahnen aus.

Neben der Erweiterung des vorgenannten Betriebes sollen für klein- und mittelständische Unternehmen zusätzliche Gewerbegebietsflächen bereitgestellt werden, um den Gewerbestandort Siek zu stärken. Zu diesem Zweck soll die bislang landwirtschaftlich genutzte, östlich an das bestehende Grundstück des ansässigen Betriebs angrenzende Fläche, der baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die städtebaulichen Zielsetzungen des Planverfahrens sind demnach:

- die Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten durch den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle östlich des Bestandsgebäudes ergänzende Gewerbenutzungen südlich des Erweiterungsbaus
- eine bauliche Verbindung zwischen dem Bestandsgebäude und dem Erweiterungsneubau
- die Qualifizierung von Flächen zur Entwässerung des Plangebiets
- die Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets
- der Teilausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets
- das Herstellen einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung entlang der östlichen Plangebietsgrenze zwischen der Landesstraße 224 und der Straße Birkenbusch
- das Einfügen des Plangebiets in die Landschaft durch eine Randeingrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze

Um den Betrieb langfristig am Standort Siek zu halten, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Betriebserweiterung mit entsprechendem Erweiterungspotenzial geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in Siek und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze bei.

## 2 Angaben zur Lage und zum Bestand

---

Der etwa 8,56 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordwestlich des Ortskerns von Siek (Kreis Stormarn), am östlichen Rand des dortigen Gewerbegebiets westlich der Autobahnabfahrt Nr. 28 - Ahrensburg der A1 und damit in verkehrsgünstiger Lage.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 22 grenzt direkt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Jacobsrade“ an. Derzeit wird der nördliche sowie der südliche Teil des Plangebiets als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Die beiden Teilstücke werden durch die Landesstraße 224, die nach Westen zur Autobahnauffahrt der A1 führt, voneinander getrennt.

Westlich an das Plangebiet schließen sich ein Redder (bepflanzt 2006/7) mit einem Wanderweg in Richtung *Birkenbusch* und das vorhandene Gewerbegebiet mit dem zu erweiternden Gewerbebau an. Nördlich sind ein Knick und das Regenrückhaltebecken (RRB) vorhanden. Im Osten wird die Fläche durch einen Knick mit Eichenüberhältern von der nächsten Ackerfläche getrennt.

Südlich befindet sich die *L 224* mit einer einseitigen Straßenbaumreihe aus jüngeren Bäumen. Wiederum südlich ist eine weitere an drei Seiten von Knicks gesäumte Ackerfläche vorhanden. Am *Hasdorfer Weg* ist der Geltungsbereich abgegrenzt. Hier liegen die Anlagen des Tennisvereins Siek sowie ein Reiterhof.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 4/3, 4/4, 4/5 und 194 der Flur 3, Gemarkung Siek, sowie teilweise die Flurstücke 1/4 (Flur 3), 173, 174, 299, 301, 304 und 374 (Flur 1) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die benachbarten Flurstücke 305 (Flur 1), 195, 10, 11, 12, 14/1 (Flur 3),
- im Osten: durch die benachbarten Flurstücke 1/5 und 1/2 (Flur 3)
- im Süden: durch die Straße *Hasdorfer Weg* (Flurstück 79 – Flur 3) sowie
- im Westen: durch das benachbarte Flurstück 172 (Flur 1) sowie durch die gewerbliche Bebauung der Straße *Jacobsrade*.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 kann der Planzeichnung entnommen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es ein deutliches Gefälle von West nach Ost. Es liegt im Südwesten bei rund 59 m über Normalnull (üNN), im Nordwesten bei rund 55 m und sinkt in nordöstliche Richtung auf rund 53 m ü NN ab.

## 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

---

### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Weiterhin sind Bebauungspläne gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 zu berücksichtigen:

### **3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)**

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 weist Siek als Gemeinde des Ordnungsraumes Hamburg aus. Ferner liegt Siek innerhalb des äußeren Siedlungsachsen-schwerpunktes um das Mittelzentrum Ahrensburg.

### **3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)**

Der Regionalplan (REP) wird aus dem Landesraumordnungsplan bzw. Landesentwicklungsplan entwickelt und konkretisiert die Aussagen zur Raumstruktur auf der regionalen Ebene. Der derzeit gültige Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, von 1998, wurde aus dem damals gültigen Landesraumordnungsplan 1998 entwickelt. Einen aus dem neuen Landesentwicklungsplan 2010 entwickelten Regionalplan gibt es derzeit noch nicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd von 1998 ordnet die Gemeinde Siek dem Ordnungsraum Hamburg zu. Die Gemeinde selbst besitzt keine überörtliche Funktion, grenzt jedoch direkt an den Rand des Besonderen Siedlungsraums Ahrensburg – Großhansdorf an.

Der Planbereich liegt ferner innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Gemeinde Siek. Textlich wird für Siek u.a. die Aussage getroffen, die im Achsenraum liegende Gewerbeflächen im Nordwesten als wohnungsnahen Arbeitsstätten zu erweitern.

Für alle Gemeinden außerhalb der Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Siedlungsentwicklung vorgegeben. Sämtliche Nachverdichtungen und Baulückenschließungen sind in diesem Rahmen mitzuzählen.

#### **3.1.2.1 Flächennutzungsplan (1977)**

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Siek wurde im Jahr 1977 rechtswirksam und bisher diverse Male geändert.

Dieser stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dar (Ursprungsplan). Die Landesstraße L 224 ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge ausgewiesen. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Westen ein schmaler Streifen als Grünfläche, sowie ein kleiner Teil des westlich angrenzenden Gewerbegebietes als Gewerbegebiet (GE) dargestellt worden. Auch ein im westlichen Plangebiet vorhandener Knick gemäß § 15 b LNatSchG ist nachrichtlich übernommen worden.

Über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus wird der Planbereich im Norden durch eine Versorgungsfläche (Regenrückhaltebecken), im Osten durch weitere landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, im Südwesten durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie im Westen durch gewerbliche Bauflächen begrenzt.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB, ist für die Realisierung neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll das bestehende Gewerbege-

biet in östlicher Richtung erweitert und die Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus ist der Ausbau der bestehenden Entsorgungsinfrastruktur in Form eines neu zu errichtenden Regenrückhaltebeckens geplant. Diese Flächen soll als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“ dargestellt werden. Da der bestehende Knick und Wanderweg aufgrund der Erweiterungsabsichten des ansässigen Gewerbebetriebes verlegt werden muss, wird die neue dafür vorgesehene Fläche entlang des östlichen Änderungsbereiches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt.

### **3.1.2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan (LP) stellt die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Er wird auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsprogramms und der Landschaftsrahmenpläne von den Gemeinden entwickelt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Siek ist bis 1990 erstellt worden. Aufgrund dessen stellt er weder die L 224 noch die Gewerbegebiete westlich des Geltungsbereiches dar. In Bestand und Planung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes große landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet, die mit einem ausgedünnten, aber zum Teil hochwertigen Knicknetz gegliedert sind. Die vorgesehenen externen wasserwirtschaftlichen Flächen am Birkenbusch zeigen schon den heutigen Bestand mit einer ökologisch mittelwertigen Wasserfläche, dem geringer bewerteten Weideteich und einem gesetzlich geschützten Gehölzbiotop. Planerisch war eine Sanierung des Weideteiches vorgesehen.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gibt es derzeit keinen geltenden Bebauungsplan.

Am westlichen Geltungsbereich des B-Plan Nr 22 befinden sich Flächen (westlich des Flurstücks 4/5), welche im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 liegen. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüberhinaus ist ein Wanderweg in Nord-Süd-Richtung als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt. Westlich der Anpflanzungsflächen sind gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Im Jahr 2005 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen, um im Gewerbegebiet zusätzliche Flächen für die bauliche Umsetzung eines Zentrallagers mit Verwaltung der Firma Lidl planungsrechtlich zu sichern. Ein schmaler Streifen westlich des Flurstücks 194, der im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt, befindet sich innerhalb des vorgenannten Geltungsbereiches der 4. Änderung. Diese Flächen sind als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“, sowie die westlich davon gelegenen Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt worden. Die Baugrenze des Baufeldes ist mit einem Abstand von 5 m zur Grünfläche festgesetzt.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung mit entsprechendem Erweiterungspotenzial geschaffen werden. Mit der Neuaufstellung wird für die vorgenannten Bereiche das Planrecht überlagert und somit durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Zum Vorkommen archäologischer Bau- und Bodendenkmäler oder ur- und frühgeschichtlicher Fundplätze im Plangebiet liegen bislang keine Erkenntnisse vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) vom 30.12.2014 (GVOBl. 2015, 2) alle kulturhistorischen Funde unverzüglich und ohne sie vorher zu verändern der zuständigen Dienststelle gemeldet werden müssen. Dort ist außerdem der Beginn der Erschließungsmaßnahmen spätestens 3 Wochen vorab mitzuteilen, damit eine fachgerechte denkmalpflegerische Kontrolle der Bauarbeiten erfolgen kann. Sollte dabei Denkmalsubstanz zu Tage treten, so ist für deren fachgerechte Dokumentation und Bergung ausreichend Zeit einzuräumen.

### 3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Kammolchgebiet Höltigbaum/ Stellmoor (FFH 2327-301) befindet sich 3,5 km westlich, das Gebiet Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich (FFH 2328-355) 4,5 km südöstlich des Geltungsbereiches. Eine wechselseitige Beeinflussung kann ausgeschlossen werden.

### 3.2.4 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Knicks vorhanden, die gem. §21 LNatSchG i.V.m. §30 BNatSchG geschützt sind. Für die Umgangweise mit den Knicks kommen neben dem LNatSchG und der Biotopverordnung die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (MELUR 2017) zur Anwendung.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls gem. §21 LNatSchG i.V.m. §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Kleingewässer bzw. Gehölzbestände nördlich des Weges Birkenbusch vorhanden. Diese dem Bebauungsplan 97 der Stadt Ahrensburg als Ausgleich zugeordnete Fläche wird gegebenenfalls für die Regelung des Oberflächenabflusses als Regenrückhaltung in Anspruch genommen.

## 4 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Ackerfläche. Westlich schließen sich ein Redder (bepflanzt 2008) mit einem Wanderweg und das vorhandene Gewerbegebiet mit dem zu erweiternden Gebäude an. Nördlich sind ein Knick und das Regenrückhaltebecken vorhanden. Im Osten wird die Fläche durch einen Knick mit Eichenüberhältern von der nächsten Ackerfläche getrennt.

Südlich befindet sich die *L 224* mit einer einseitigen Straßenbaumreihe aus jüngeren Bäumen. Wiederum südlich ist eine weitere an drei Seiten von Knicks gesäumte Ackerfläche vorhanden. Am *Hasdorfer Weg* ist der Geltungsbereich abgegrenzt. Hier liegen die Anlagen des Tennisvereins Siek.

Vorhandene Biotoptypen im Betrachtungsraum sind Rasenflächen, urbane Gehölze, ruderale Gras- und Staudenfluren frischer Standorte und -mit dem flächenmäßig größten Anteil- Intensivacker.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist vorgesehen, ein vorhandenes Gewässer für die Regenrückhaltung zu nutzen. Die Fläche liegt ca. 500 m nordöstlich des Geltungsbereiches am Weg *Birkenbusch*. Es handelt sich ausweislich der Kartierung um ein sonstiges Stillgewässer, das von Weidensumpfwald umgeben ist. Dieser ist gesetzlich geschützt gem. BNatSchG und unter den Aspekten des LWaldG zu betrachten. Der Sumpfwaldbereich ist in einen Bestand sonstigen Laubwalds auf reichen Böden eingebettet.

Zwischen dem Weg *Birkenbusch* und dem Wald-Gewässer-Komplex liegt eine extensiv genutzte Grünlandfläche, die sich als mesophiles Grünland frischer Standorte darstellt. Teilflächen sind als artenreicher Flutrasen anzusprechen. Die Grünlandformen stehen als arten-

und strukturreiches Dauergrünland ebenfalls unter dem Schutz des LNatSchG, darüber hinaus sind sie als Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan 97 der Stadt Ahrensburg zugeordnet.



Abbildung 1: Luftbild o.M. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1) und Fläche für Regenrückhaltung (2)

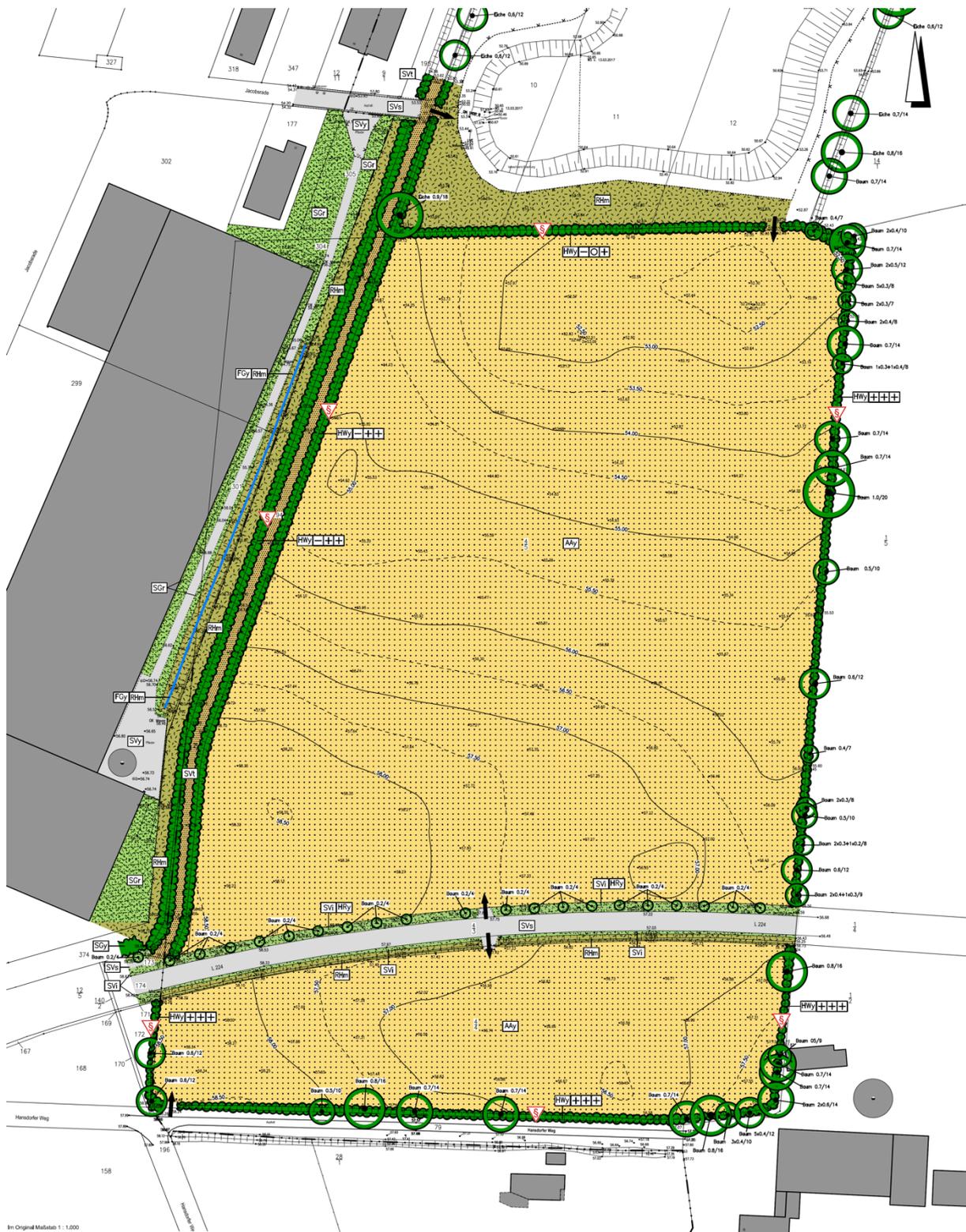


Abbildung 2: Vorabzug Bestand Biotoptypen (LPJ, 2017), M 1:1000 i.O.

Die faunistische Kartierung der Amphibien im Geltungsbereich hat kein Vorkommen streng geschützter Arten ergeben. Die am vorhandenen Regenrückhaltebecken angetroffenen (besonders geschützten) Erdkröten und Wasserfrösche nutzen die Flächen des Geltungsbereiches nicht als Lebensraum.

Bei den Brutvögeln handelt es sich zum überwiegenden Teil um weit verbreitete Arten der Gehölzbrüter in den Knicks und den Gehölzbeständen am nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken. Hier sind auch einige Wasservögel beobachtet worden.

In Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden im Gewerbegebiet wurden zwei Brutplätze des Haussperlings (Vorwarnliste) gefunden.

Das Vorkommen der Haselmaus ist potenziell anzunehmen und in Zusammenhang mit einer Habitatprüfung zu beurteilen.

Für die Nutzung des vorhandenen Gewässers am *Birkenbusch* zur Regenrückhaltung ist auf Grund der geringen Eingriffsintensität eine Potenzialabschätzung zu Amphibien und Brutvögeln vorgesehen.

Die Ergebnisse des grünordnerischen Fachbeitrages und der ihm zu Grunde liegenden Biotoptypenkartierung, faunistischen Kartierungen und Potenzialabschätzungen und artenschutzrechtlichen Aussagen sowie die Bilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und -flächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt. -

## 5 Inhalt des Bebauungsplans / Begründung der Festsetzungen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 22 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der den konkreten Erweiterungswunsch eines ortsansässigen Betriebes sowie die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich vorbereitet.

Grundsätzlich werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- die Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten durch den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle östlich des Bestandsgebäudes
- die bauliche Verbindung zwischen dem Bestandsgebäude und dem Erweiterungsneubau
- ergänzende Gewerbenutzungen südlich des Erweiterungsbaus, entlang der Landesstraße 224
- die perspektivische Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des am Standort Siek ansässigen Betriebes und damit die Stärkung der Wirtschaft in Siek
- die langfristige Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze in Siek
- die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet sowie in den umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen
- die Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen

Neben den voranstehenden städtebaulichen Zielsetzungen misst der Bebauungsplan Nr. 22, vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebots gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, ebenfalls folgenden landschaftsplanerischen Zielsetzungen eine hohe Bedeutung bei:

- die Durchgrünung des Baugebietes (Begrünung von Stellplätzen und Verkehrsflächen)
- der Ersatz der für zu rodenden Knicks, Knickschutzstreifen

- die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Bauzeitenregelungen (Ersatzstandorte für Gehölzbrüter und Gebäudebrüter, Rodungsfristen und Einschränkungen des Eingriffs in Knickwälle zum Schutz von Brutvögeln und der Haselmaus)
- die Verlagerung des Wanderweges
- der Nachweis von Ausgleichsflächen

## 5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept



Abbildung 3: Lageplan, Stand: 01/2018

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da der Bebauungsplan Nr. 22 als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Jacobsrade“ dienen und somit die Erweiterung und Ansiedlung von weiteren gewerblichen Betrieben planungsrechtlich vorbereiten soll, wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden bestimmte Nutzungen textlich ausgeschlossen:

*„In den Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten 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 Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist unzulässig.“*

Mit dem Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden und sonstigen auf die Ausweisung auf § 8 BauNVO zulässigen Gewerbes vorgehalten und nicht durch zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen und durch Einzelhandel für die Nahversorgung in Anspruch genommen werden, für die Flä-

chen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Die Festsetzung dient somit auch dem Schutz bestehender Zentren. Würde, neben produzierenden Betrieben, ebenfalls untergeordnet Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 22 zugelassen, wäre, neben dem zusätzlichen Mitarbeiter und Anlieferverkehr, auch mit zusätzlichem Kundeverkehr zu rechnen, wofür die verkehrliche Infrastruktur nicht ausgelegt wäre.

Mit dem Ausschluss von **Vergnügungsstätten** werden insbesondere Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen, wodurch eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert wird. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten/Bordelle u.ä. lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Gewerbegebietsnutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Gewerbegebietsnutzungen führen. Hierdurch kann die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter eines Gebietes (auch außerhalb des Geltungsbereichs) gefährdet werden.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe über Normalnull (üNN), jeweils als Höchstmaß, bestimmt.

#### Grundflächenzahl

Die als Höchstmaß bestimmte GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht einerseits, das geplante Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäuden sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten umzusetzen, sichert andererseits aber auch einen gebietstypischen Anteil an Grünflächen - auch über das geplante Vorhaben hinaus. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Regelobergrenze entsprochen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets erzielt. Eine geringere GRZ hätte zur Folge, dass mehr Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden müssten, um die konkrete Erweiterungsplanung realisieren zu können, was mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht vereinbar wäre.

#### Gebäudehöhen

Die Kubatur der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalnull (üNN) geregelt. Bei Gewerbebauten ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhe nicht zielführend. Beispielsweise könnte ein zu einem Betrieb gehörendes Hochregallager formal eingeschossig sein, aber eine für das Ortsbild unverträglich hohe Gebäudehöhe aufweisen. Um derartige Fallgestaltungen auszuschließen, wird für das gesamte Gewerbegebiet eine als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalnull (üNN) festgesetzt. Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt.

Die Festsetzung über Normalnull erfolgt auch, da die Festsetzung einer Gebäudehöhe über Straßenverkehrsfläche bzw. über Gehweg nicht praktikabel ist, da einige Gebäude sehr weit von der Straße entfernt liegen und diese somit keine geeignete Bezugsgröße mehr darstellt und eine neue Erschließungsstraße noch nicht besteht.

Die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet nicht einheitlich, sondern differenziert festgesetzt. Das westlich der Planstraße gelegene Gewerbegebiet wird zur

Abgrenzung der Teilflächen durch eine durchgehende Linie „Abgrenzung des Maßes der Nutzung“ (sogenannte Knödellinie) in ein nördliches (GE 1) und ein südliches Baufeld (GE 2) geteilt. Die Teilung erfolgt parallel zur angrenzenden L 224 in einer Tiefe von rund 40 m.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe für den nördlichen Gebietsteil GE 1 orientiert sich an der Kubatur des angrenzenden bereits bestehenden Gewerbebaus. Ziel ist es, die Produktions- und Lagerkapazitäten des Bestandsgebäudes durch den Neubau einer eingeschossigen Produktions- und Lagerhalle barrierefrei und mit gleichem Dachanschluss zu erweitern, um so die Betriebsabläufe zu optimieren. Die Oberkante des Gebäudes darf dort nicht über 69 m über Normalnull hinausreichen. Dies entspricht für die geplante gewerbliche Neubebauung einer Gebäudehöhe von ca. 12 m über der dort vorhandenen Geländehöhe.

Für die ergänzende gewerbliche Bebauung entlang L 224 (GE 2 und GE 3) soll eine maximale Gebäudehöhe von 14 m ermöglicht werden. Mit dieser Höhenfestsetzung kann eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen realisiert werden. Aufgrund des Geländeverlaufes wird daher für das Gewerbegebiet GE 2 eine maximale Gebäudehöhe von 72 m sowie für das Gewerbegebiet GE 3 eine maximale Gebäudehöhe von 71 m bezogen auf üNN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Dachfläche begrenzt und im Rahmen der Bauleitplanung gesichert. Im Zuge der Ausführungsplanung können jedoch noch Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen etc. notwendig werden. Um die Installation dieser technischer Anlagen auf dem Gebäude trotz allem zu ermöglichen wird ferner als Ausnahme von den vorgenannten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung gemäß § 31 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Gewerbegebieten darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch Technikaufbauten und technische Anlagen (zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen) um maximal einen Meter überschritten werden. (§ 31 BauGB)“*

### **5.1.3 Baugrenze und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche des Plangebietes wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, ist der Geltungsbereich unter Berücksichtigung der geplanten Erschließungsstraße, des vorhandenen und des geplanten Knicks sowie des erforderlichen Knickschutzstreifens fast vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung betrieblicher Belange. Zwar liegt der Planung einerseits ein konkretes Vorhaben zu Grunde. Andererseits kann aber vor dem Hintergrund einer sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen gewerblichen Produktion sowie den damit zusammenhängenden technischen Anforderungen erwartet werden, dass sich bereits mittelfristig ändernde betriebliche Anforderungen auch eine neue funktionale Aufteilung der Betriebsflächen erforderlich machen. Deswegen wird sowohl auf eine räumliche Fixierung der einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebiets als auch auf eine restriktive, an der vorliegenden Planung orientierte Baukörperfestsetzung verzichtet. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche als großzügig bemessenes, Spielräume belassendes Baufeld.

Die Baugrenzen der Gebiete GE 1 und GE 2 weisen einen fünf Meter breiten Abstand zum angrenzenden Flurstück im Norden, zu dem angrenzenden Fuß- und Radweg entlang der L 224 sowie zur Planstraße auf. Durch diesen Abstand soll eine erdrückende Wirkung durch großvolumige Gewerbegebäude sowie eine übermäßige Verschattung auf die, an den Grundstücksgrenzen errichtenden Gebäuden sowie auf den angrenzenden Fuß- und Radweg entlang der L 224 gemindert werden. Lediglich im Westen wird die Baugrenze direkt an den Geltungsbereich festgesetzt, um so einen direkten Anbau an das Bestandsgebäude zu ermöglichen.

Um eine einheitliche Bauflucht entlang der Straße zu ermöglichen und die vorgenannte erdrückende Wirkung und Verschattung zu verhindern, wird für das Gewerbegebiet GE 3 parallel zur L 224 ebenfalls ein fünf Meter breiter Abstand zum südlich angrenzenden Geh- und Radweg - der dann nach Osten als Wanderweg fortgeführt wird - festgesetzt. Um die optimale Ausnutzbarkeit des sehr kleinen Baufeldes GE 3 aufgrund der Lage zwischen der Planstraße und dem neuanzulegenden Knick und dem einzuhaltenden Knickschutzstreifen zu ermöglichen, wird abweichend davon jedoch nach Osten und Westen die Baugrenze mit einem Abstand von lediglich drei Metern festgesetzt.

#### **5.1.4 Bauweise**

In Bezug auf die Bauweise erfolgt für das Gewerbegebiet GE 1 die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wonach bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Gebäudelängen von über 50 m sind vor allem für gewerbliche Betriebe für die Einrichtung von wirtschaftlichen Betriebsabläufen wichtig. Textlich wird daher folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Gewerbegebiet GE 1 gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist ihre Längenbegrenzung aufgehoben.“*

Für die gewerbliche Neubebauung entlang der L 224 (GE 2 und 3) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die dadurch bedingte Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wird eine ortstypische und gewünschte aufgelockerte Wirkung der Bebauung unterstützt und, da die Länge eines Gebäudekörpers somit auf 50 m beschränkt ist, eine Korridorausbildung entlang der Straße entgegengewirkt.

## **5.2 Verkehrsflächen/ Erschließung**

### **5.2.1 Verkehrserschließung**

Die durch das Plangebiet verlaufende Landesstraße wird entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf der nördlichen Seite der L 224 ist die Weiterführung des zu verlegenden Wanderweges in Form eines Geh- und Radweges geplant. Die Fläche wird daher ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das nördliche Plangebiet wird über eine geplante Einmündung von der *Landesstraße 224* erschlossen. Die zu erwartenden Verkehre (Mitarbeiter- und LKW-Verkehr), auch die aufgrund einer langfristig geplanten Gewerbegebietserweiterung nach Osten, können über die geplante Einmündung leistungsgerecht abgewickelt werden. Für die Einmündung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit an der freien Strecke eine Linksabbiegespur erforderlich.

Von der Einmündung verläuft, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Erschließungsstraße in Richtung Norden und endet in einer Wendekehre. Die Fahrbahn (inkl. Seiten-/ Sicherheitsstreifen und Entwässerungsmulde) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf Höhe der Wendekehre ist davon ausgehend eine Zufahrt zum östlich angrenzenden Flurstück vorgesehen, um die verkehrliche Anbindung der langfristig geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten planungsrechtlich zu sichern.

Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße setzt sich aus der 6,5 m breiten Fahrbahn, einem östlich und westlich gelegenen Seiten-/ Sicherheitsstreifen sowie einer Entwässerungsmulde zusammen. (Zum besseren Verständnis ist der Planzeichnung ein Straßenschnitt beigelegt.)

Aufgrund der sehr eingeschränkten Möglichkeiten der Lage für eine Einmündung in das Plangebiet liegt die Planstraße unter Beachtung eines Knickschutzstreifens möglichst nah am neu anzulegenden Knick. Aus diesem Grund soll der ca. fünf Meter breite Knickschutzstreifen (KSS) gleichzeitig für die Entwässerungsmulde sowie für den östlichen Seiten-/ Sicherheitsstreifen genutzt werden.

Dort, wo sich der Knickschutzstreifen und die Mulde plus Seitenstreifen der Straßenverkehrsfläche überlagern, wird die Fläche als „unbefestigter, freizuhaltender Seitenstreifen/ Entwässerungsmulde/ KSS (Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)“ festgeschrieben. Dies dient der Einhaltung/Schutz des Knickschutzstreifens und soll verhindern, dass in diesem Bereich Flächenversiegelungen durch beispielsweise nachträglich geplante Parkplätze o.ä. eingerichtet werden können.

Die Erschließung der vorgesehenen ergänzenden Gewerbebauten entlang der Landesstraße 224, kann nördlich der geplanten Gebäude über eine private Straße, parallel zur L 224, die kurz nach der Einmündung auf die L 224 von der öffentlichen Straße abgeht, erfolgen. Ein Anschluss direkt an die L 224 ist nicht möglich und auch über die dazwischen liegende Festsetzung einer privaten Grünfläche ausgeschlossen.

sicheren Benutzung der Straße für die Anlieger der Gewerbegebietsflächen GE 2 ist bis zur Einmündung die Herstellung eines straßenbegleitenden Gehweges auf der westlichen Seite der Planstraße vorgesehen. Aus diesem Grund verbreitert sich die Straßenverkehrsflächen hier um 1,5 m nach Westen hin.

### **5.2.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Um die Anbindung bzw. Erschließung des Grundstückes im Gewerbegebiet GE 2 an die geplante L 224 zu gewährleisten, soll zusätzlich die hierfür erforderliche Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der betroffenen Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belastet werden. Die Anbindung und Erschließung wird wie folgt planungsrechtlich gesichert:

*Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Anlieger des Gewerbegebietes GE 2 eine Zufahrt zu diesem Baufeld 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, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.*

### **5.2.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr soll zum einen nördlich des geplanten Betriebsanbaus im Zusammenhang mit einer Anlieferzone vorgesehen (ca. 25 Stellplätze) und zum anderen für die geplanten zusätzlichen Gewerbegebietsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden.

## **5.3 Örtliche Bauvorschriften/ Gestalterische Festsetzungen**

Aufgrund des besonderen Standortes entlang der Landesstraße 224 sollen im weiteren Verfahren Gestalterische Festsetzungen sowie Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen werden.
---

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### **5.4.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energie u. Telekommunikation**

Das Plangebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden.

### 5.4.2 Oberflächenentwässerung

Eine Baugrunduntersuchung im Juli 2017 hat ergeben, dass das Grundstück für eine Bodenversickerung wenig geeignet ist. Für die Ableitung des Regenwassers ist daher eine Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Grundsätzlich ist das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Jacobsrade“, welches direkt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, ausgelastet und kann daher keine zusätzlichen Wassermengen aufnehmen. Dem Ausbau dieses RRB wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn nicht zugestimmt.

Die Ablaufvorflut des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird parallel zu einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg verrohrt geführt (Zulaufgraben - Gewässer Nr. 1.11). Hierbei wird eine vorhandene Teichanlage durchflossen, bevor in das sich in der Nähe befindende Verbandsgewässer 1.11.3 eingeleitet wird. Die vorgenannte Teichanlage (Flurstück 44/1, Flur 2, Gemarkung Siek) befinden sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg. Hier sollen Ausgleichsmaßnahmen für Vorhaben der Stadt Ahrensburg (Ökopunkte etc.) umgesetzt werden.

Zur Festlegung der maximal zulässigen Einleitmenge in den Gewässergraben Nr. 1.11 als Zulaufgraben zum Verbandsgewässer 1.11.3 des Gewässerpflegeverband (GPV) Ammersbek-Hunnau wurde ein M-2 Nachweis zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließgewässer bei Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisation des Landesamtes für Natur und Umwelt (LANU) des Landes Schleswig-Holstein geführt und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn vorabgestimmt. Ergebnis dieses Nachweises ist, dass die maximale hydraulische Leistungsfähigkeit des untersuchten Gewässerabschnitts einer maximalen Abflussleistung von rd. 125 l/s entspricht. Für die weitergehenden wassertechnischen Nachweise wird jedoch die zulässige Einleitmenge in das Gewässer auf 75 l/s begrenzt.

Diese setzen sich zusammen, aus:

1. Ablaufdrosselmenge vorh. RRB „Jacobsrade“ mit Erhöhung von derzeit 30 l/s auf zukünftig 50 l/s
2. Fiktive Ablaufdrosselmenge des gepl. RRB „Erweiterung Omnitrade“ in Höhe von 20 l/s
3. Mittlerem natürlichem Hochwasser MQ aus natürlichem Flächenabfluss in Höhe von rd. 5 l/s.

Aus der fiktiv angesetzten Ablaufdrosselmenge von 20 l/s für das gepl. RRB „Erweiterung Omnitrade“ errechnet sich eine Gesamt - Volumenbedarf von 1.495 m<sup>3</sup>.

Es ist beabsichtigt, die anfallenden Regenwassermengen in den vorhandenen Zulaufgraben (Gewässer Nr. 1.11) einzuleiten und damit die vorgenannten Teichanlagen mitzunutzen. Von Seiten der GPV Ammersbek-Hunnau und des Kreises Stormarn wird die zukünftige wasserwirtschaftliche Weiter- bzw. Mitnutzung der Teichanlage befürwortet bzw. empfohlen. Aufgrund der vorhandenen Höhentopografie des Flurstücks 44/1, mit seinen bereits vorhandenen Wasserflächen, die bereits als Regenwasservorflut durchflossen werden, bevor die Einleitung in das Verbandsgewässer 1.11.3 (einem Nebengewässer des Viehbachs) erfolgt, erscheint eine wasserwirtschaftliche Mitnutzung sinnvoll. Daher soll die Ausgleichsfläche in die Wasserwirtschaftliche Gesamtkonzeption mit einbezogen werden.

Die Nutzung der Teichanlage wird über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ahrensburg und der Gemeinde Siek gesichert werden.

Die wasserwirtschaftlichen Planungen sehen hierzu folgendes vor:

- Erhöhung der derzeitigen Ablaufdrosselmenge des vorh. RRB „Jacobsrade“ auf 50 l/s.
- Schaffung einer neuen Regenwasserrückhaltung (rd. 850 m<sup>3</sup>) im aktuellen Plangebiet der Erweiterung Omnitrade für ein statistisch alle 10 Jahre wiederkehrendes Starkregenereignis mit einer Ablaufdrosselmenge von 125 l/s.
- Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet wird entsprechend den Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser des DWA-Regewerkes DWA-M 153 einem Bewertungsverfahren zu unterzogen nach dem die Behandlungsbedürftigkeit geregelt und festgelegt wird.
- Anpassung der bestehenden Vorflutleitung (DN 400) zwischen dem Bestandsbecken „Jacobsrade“ und dem Flurstück 44/1 an die aktuellen erforderlichen hydraulischen Leistungsfähigkeiten.
- Bau einer wasserstandsabhängigen Drosseleinrichtung, am Ablauf der Bestandswasserflächen des Flurstücks 44/1, vor der Einleitung in das Verbandsgewässer 1.11.3, mit einer konstanten Ablaufdrosselmenge von 75 l/s
- Nutzung des Flurstücks 44/1 als zusätzlichen Retentionsraum durch temporärem Einstau der vorhandenen Flächen, ausgehend von einer dauerhaften Bestandswasserspiegellage +46,25 m NN (A = 2.190 m<sup>2</sup>) und einer maximalen Stauwasserspiegellage von rd. + 46,60 m NN (A = 3.100 m<sup>2</sup>).  
Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen in Höhe von rd. 860 m<sup>3</sup> bei einem Einstau von rd. 35 cm, mit einem zusätzlichen Flächenverbrauch von 3.100 m<sup>2</sup> - 2.190 m<sup>2</sup> = 910 m<sup>2</sup>.  
Die Entleerungszeit beträgt hierbei rd. 6,5 Std.

Das vorstehend erforderliche Stauvolumen von 1.495 m<sup>3</sup> kann somit durch ein neu zu schaffende Regenwasserrückhaltevolumen im Plangebiet in Höhe von rd. 850 m<sup>3</sup> und dem zusätzlichen Volumen in Höhe von rd. 860 m<sup>3</sup>, aus der Mitnutzung des Flurstücks 44/1 durch temporären Einstau, sichergestellt werden.

Das vorgenannte neue Regenrückhaltebecken soll am nördlichen Geltungsbereich, in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Regenrückhaltebecken (RRB) „Jacobsrade“ errichtet werden und wird als „Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

### 5.4.3 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen. Mit gewerblichen Nutzungen gehen in der Regel Emissionen einher. Während im Mischgebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, können von den in den Gewerbe- und Sondergebieten zulässigen Betrieben größere Lärmemissionen ausgehen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten im Dezember 2017 erarbeitet worden. Aufgrund der in einer Entfernung von 500m befindlichen Wohnnutzungen ist zur Vermeidung von Immissionskonflikten eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Konfliktbereiche werden aufgezeigt und gegebenenfalls Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

In dem Gutachten sind die Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsfläche anhand typisierter Emissionen für Gewerbegebiete auf die Wohnnachbarschaft untersucht worden. Zudem ist der Schalleintrag durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt

worden. Die relevante Straße in der Umgebung ist hier die L224. Außerdem wurden die Änderungen im Straßenverkehrslärm durch die Verwirklichung des B-Planes auf die umliegende Wohnnachbarschaft berechnet und beurteilt.

Um schalltechnische Konflikte zwischen der geplanten Betriebserweiterung und der umliegenden schützenswerten Bestandsbebauung zu vermeiden, wurden die relevanten Immissionen anhand der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ /1/ und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ /2/ respektive der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)“ /3/ beurteilt.

#### Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag werden an dem untersuchten Immissionsort weiterhin eingehalten. Aufgrund der geänderten Verkehrsmengen und -zusammensetzung durch die Verwirklichung des Gewerbegebietes kommt es zu einer Pegelzunahme von weniger als 1 dB nachts, was jedoch zu einer Überschreitung des Grenzwertes von 54 dB(A) in der Nacht führt. Dennoch liegt der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm weit unter der Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Das ist als schalltechnisch zumutbar zu erachten.

#### Verkehrslärm auf das Plangebiet

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete gegenüber Verkehrslärm von 65 dB(A) am Tage wird im Plangebiet für die Gebiete GE 2 und GE 3 in einer Tiefe von 10 m und der Orientierungswert von 55 dB(A) in der Nacht in einer Tiefe von 22 m überschritten.

Zum Schutz von Büros und Betriebsleiterwohnungen werden im weiteren Verfahren Lärmpegelbereiche festgesetzt und entsprechende textliche Festsetzungen ergänzt.

#### Gewerbelärm

Der Bebauungsplan muss die Gewerbelärmproblematik durch in ihm enthaltene Regelungen bewältigen. Der Gewerbelärm aus der typisierten Emission eines Gewerbegebietes von 60/45 dB(A) tag/nachts unterschreitet den Richtwert an allen Immissionsorten um wenigstens 9 dB (empfindlichster Immissionsort ist das reine Wohngebiet). Um das Nicht-Relevanz-Kriterium einzuhalten, besteht noch ein Spielraum von 3 dB.

Mit dem Ziel der Konfliktbewältigung sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 unverträglichen Lärmbelastungen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird das Gewerbegebiet in 3 Teile gegliedert. Für die Teilfläche GE 1 in 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. (Damit ein Gewerbegebiet typisiert von einem Industriegebiet zu unterschieden bleibt, sollte das Kontingent an 65 dB(A) am Tage nicht heranreichen.)

Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich dabei auf drei Teilgewerbeflächen innerhalb des Plangebiets:

*„Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen 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	L <sub>EK</sub> / Tag	L <sub>EK</sub> / 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: L<sub>EK</sub>: Emissionskontingent

*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. Die Norm DIN 45691 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) wird im Amtsgebäude der Gemeinde Siek hinterlegt und ist für die Öffentlichkeit zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.“*

### **5.5 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

Für die Beeinträchtigung/ Überbauung eines gesetzlich geschützten Biotops ist die Genehmigung der Naturschutzbehörde in Form einer Befreiung von den Verboten des §21 LNatSchG/ §30 BNatSchG erforderlich, die in der Regel die Wiederherstellung der Flächenfunktionen an anderer Stelle voraussetzt.

Die Flächenversiegelung und der Eingriff in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaftsbild erfordern weitere Maßnahmen und Flächenzuweisungen. Diese bemessen sich gem. des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht.

Ob ein Ausgleich auch unter artenschutzrechtlichen Aspekten erforderlich wird, ist erst nach Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden gesetzlich geschützte Biotope in Anspruch zu nehmen sein. Der Ausgleich durch die Neuentwicklung von struktur- und artenreichem Grünland steht im Mittelpunkt der landschaftsplanerischen Überlegungen. Darüber hinaus werden der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild zu bewerten und zu kompensieren sein.

Die grünordnerischen Ziele sind auf die Gestaltung und Einbindung der neu entstehenden Landschaftsränder und eine Durchgrünung innerhalb des Bebauungsplanes ausgerichtet.

#### **Voraussichtliche Maßnahmen der Grünordnung**

- Durchgrünung des Baugebietes  
(Begrünung von Stellplätzen und Verkehrsflächen)
- Ersatz der für zu rodenden Knicks, Knickschutzstreifen
- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Bauzeitenregelungen (Ersatzstandorte für Gehölzbrüter und Gebäudebrüter, Rodungsfristen und Einschränkungen des Eingriffs in Knickwälle zum Schutz von Brutvögeln und der Haselmaus)
- Verlagerung des Wanderweges
- Nachweis von Ausgleichsflächen

### **Voraussichtliche Maßnahmen des Immissionsschutzes**

- Lärmschutz (Lieferverkehr, Betriebsgeräusche aus Maschinenbetrieb und Klimatisierung)

Die Ergebnisse des grünordnerischen Fachbeitrages und der ihm zu Grunde liegenden Biotoptypenkartierung, faunistischen Kartierungen und Potenzialabschätzungen und artenschutzrechtlichen Aussagen sowie die Bilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und -flächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.6 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

#### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 DSchG SH derjenige der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. 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.

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

### **5.7 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten im Plangebiet. Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Plangebietes liegen ebenfalls nicht vor.

#### Hinweis:

Bei Bau- und Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

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.

## 6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

---

Für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 existiert der Bebauungsplan Nr. 17 und die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde der Siek. In diesem Teilbereich wird das bestehende Planrecht überlagert und somit durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Ein selbständiger Aufhebungsbeschluss ist hierfür nicht erforderlich. Nach dem BVerwG, Urt vom 10.8.1990 – 4 C 3.90 -, a.a.O., vor RN 1, ist geklärt, dass, wenn eine Gemeinde ihre frühere Bauleitplanung ändert, insbesondere ein Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, die frühere Rechtslage ihre Verbindlichkeit verliert, und dass dies keinen darauf gerichteten besonderen Willensentschluss der Gemeinde erfordert. Es gelte vielmehr – wie in der übrigen Rechtsordnung – der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt.“

Will die Gemeinde bestehende Festsetzungen eines Bebauungsplans ändern bzw. ersetzen, weil diese ihren städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr entsprechen, kann sie sich grundsätzlich darauf beschränken, einen neuen Plan mit neuen Festsetzungen zu erlassen. Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ wird dann das bisherige Recht überlagert.

## 7 Flächenbilanz, Kosten und Realisierung der Planung

---

### 7.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 umfasst insgesamt eine Fläche von 8,56 ha.

Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Gewerbegebiet	54.205 qm
Straßenverkehrsfläche	7.825 qm
öffentliche Grünflächen	6.842 qm
Regenrückhaltebecken	1306 qm
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche	15.458 qm
<u>Geltungsbereich</u>	<u>85.636 qm</u>

### 7.2 Bodenordnung und Maßnahmen der Verwirklichung

Für die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen bzw. Maßnahmen zur Verwirklichung notwendig.

**7.3 Etwaige planstörende Bauabsichten**

Etwaige planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

**7.4 Realisierung der Planung**

Eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens wird angestrebt.

**7.5 Kosten**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Siek keine Kosten.

## 8 Untersuchungsrahmen/ Umweltprüfung

---

### 8.1 Vorbemerkungen

Für den Bebauungsplan Nr. 22 sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Gemeinde legt dazu den Umfang und Detaillierungsgrad fest, in dem die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich werden. Dieses erfolgt im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des **Untersuchungsrahmens** der Umweltprüfung erfolgte in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 3 Abs. 1 BauGB gebeten.