

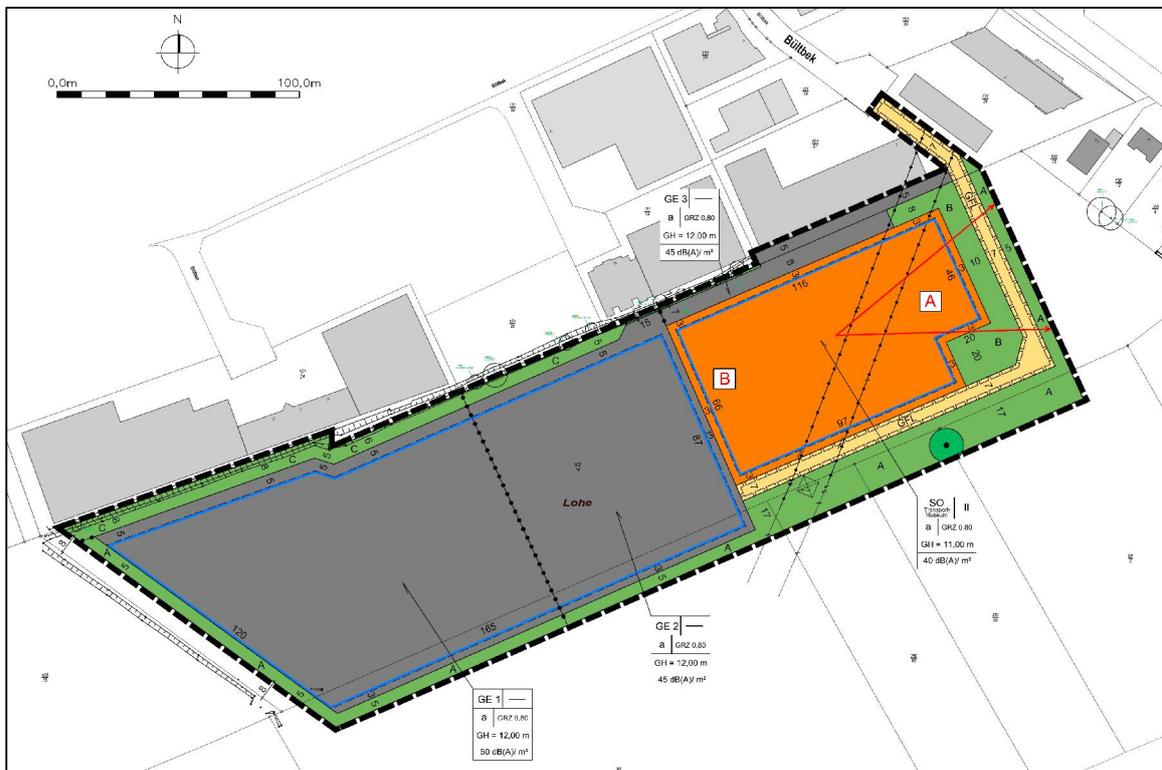
GEMEINDE SIEK

AMT SIEK - KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

- 5. ÄNDERUNG -

GEBIET: SÜDLICH DES GEWERBEGEBIETES BÜLTBEK,
WESTLICH DER HAUPTSTRAÙE 12 A - 16 (NUR GERADE
HAUSNUMMERN), ÖSTLICH DES GOLFPLATZES SIEK



BEGRÜNDUNG

- VORENTWURF -

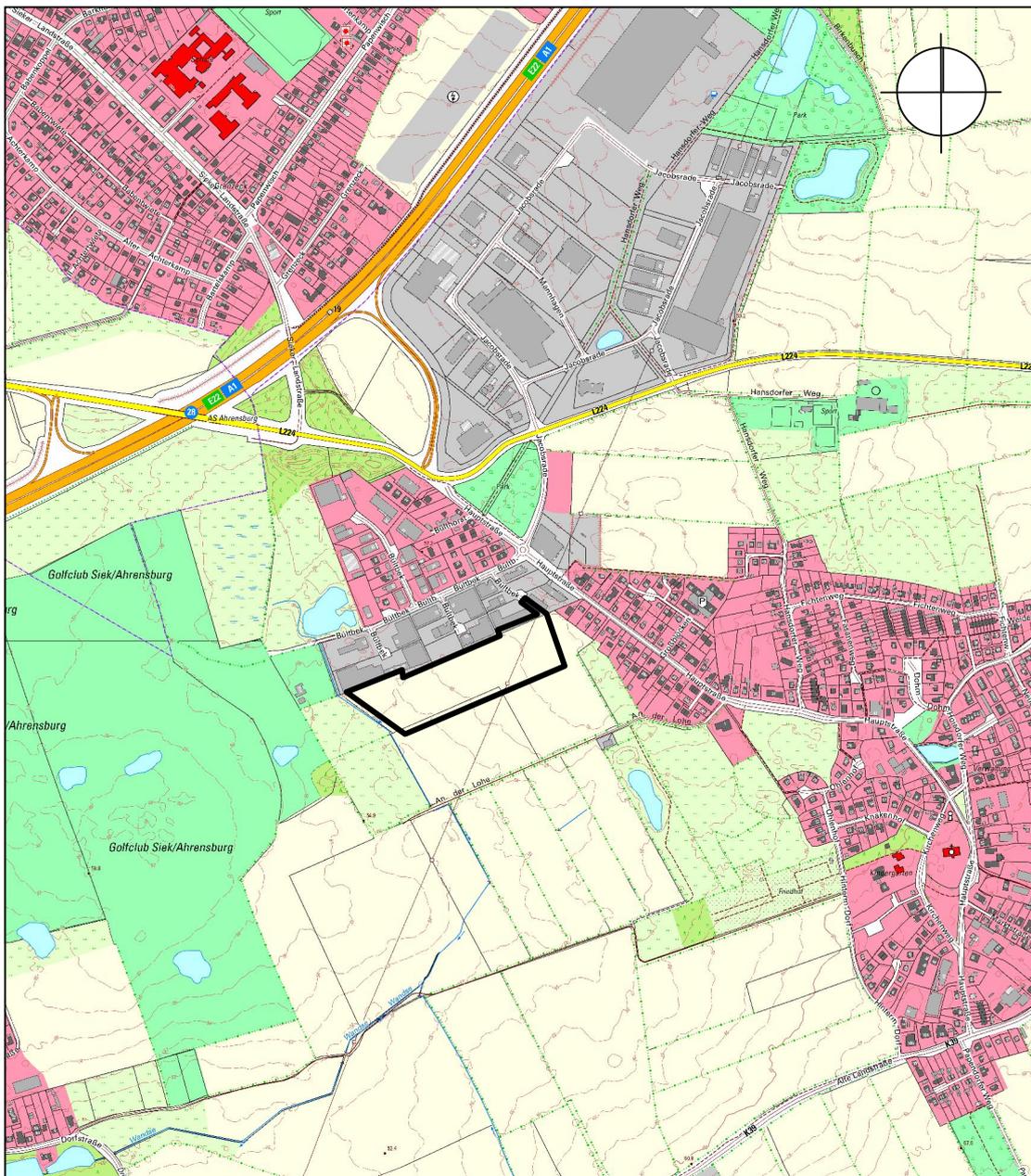
INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Landesentwicklungsplan	3
2.2 Regionalplan	4
2.3 Flächennutzungsplan	5
2.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
2.5 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperkklausel	6
3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2 Städtebauliche Gesamtsituation	7
3.3 Ziel und Zweck der Planung	8
4. STÄDTEBAULICHE INHALTE	8
4.1 Verkehrliche Erschließung	8
4.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	9
4.3 Grünstrukturen	11
4.4 Städtebauliche Flächenbilanz	12
5. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	12
6. UMWELTBERICHT	18
6.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung	18
6.2 Übersicht über das Plangebiet	19
6.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario	19
6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
6.6 Geprüfte Planungsvarianten	25
6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	25
6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	26
6.9. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	26
6.10 Zusammenfassung	26
7. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFES (EINGRIFFSREGELUNG)	27
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	29
9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	31
10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	31
11. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	31
12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	32
13. BODENORDNUNG	33
14. VERFAHREN	33
15. ANHANG	35
• Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Siek (Auszug)	
• Planzeichenerklärung	
• Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	
• Schalltechnische Untersuchung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Siek - T & H Ing. GmbH Bremen 06.2021	

Stand: 10.2021

1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Siek hat am den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 - Gebiet: Südlich des Gewerbegebietes Bültbek, westlich der Hauptstraße 12 a - 16 (nur gerade Hausnummern), östlich des Golfplatzes Siek - gefasst. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes so-wie die Ansiedlung eines Transportmuseums geschaffen werden.

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 - Gebiet: Südlich des Gewerbegebietes Bültbek, westlich der Hauptstraße 12 a - 16 (nur gerade Hausnummern), östlich des Golfplatzes Siek - der Gemeinde Siek liegen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Siek dem Ordnungsraum der Freien und Hansestadt Hamburg zugeordnet worden. Eine zentralörtliche Bedeutung weist die Gemeinde Siek dabei nicht auf. Die Gemeinde befindet sich zudem im 10 Kilometer-Umkreis um das Mittelzentrum Ahrensburg sowie um den Zentralbereich des Oberzentrums Hamburg.

Im Textteil des Landentwicklungsplanes wird zum Grundsatz der Raumordnung ausgeführt: In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden.

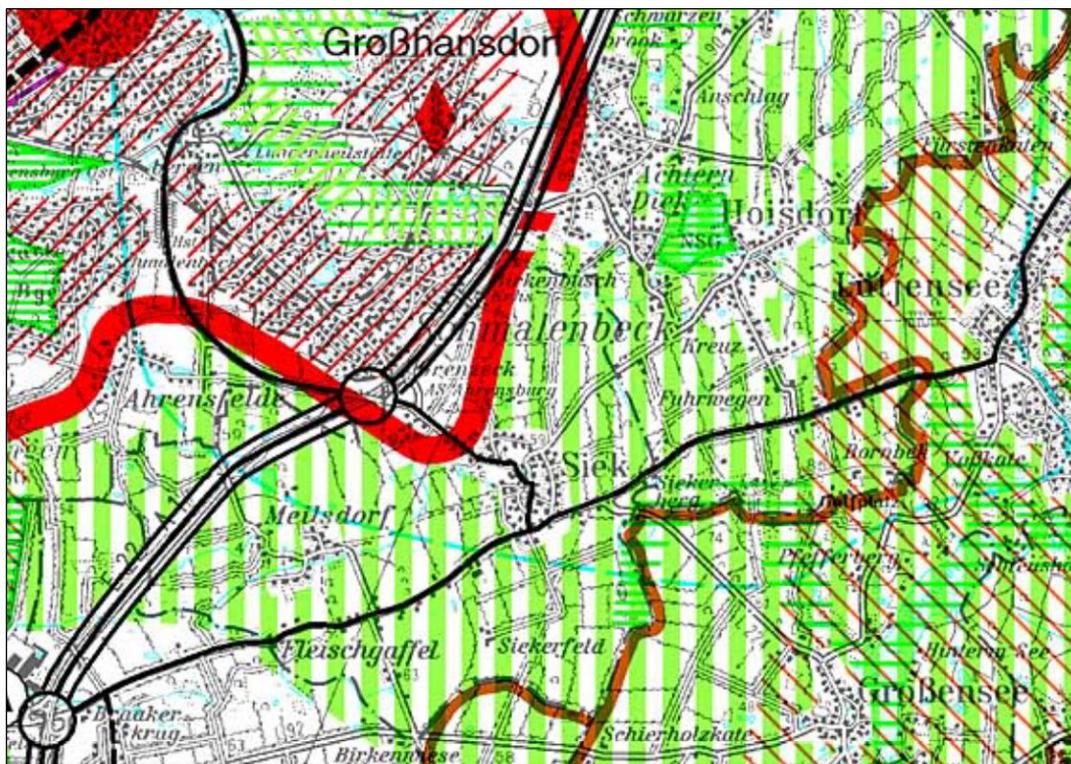
Die Ordnungsräume sind Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotenziale. Diesen Vorteil sollen sie durch eine bedarfsgerechte Flächenausweisung für Gewerbe und Industrie und eine gute Verkehrsanbindung nutzen.

Die Ordnungsräume entwickeln sich dynamisch, sie sind aber aufgrund ihrer Verdichtung auch durch räumliche Belastungen gekennzeichnet, wie örtliche Flächenengpässe, wachsendes Verkehrsaufkommen und zunehmende Nutzungskonflikte. Die konkurrierenden Flächenansprüche für Wohnen, Arbeiten, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur, Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Infrastruktur und Naherholung und Ressourcenschutz müssen daher besonders abgewogen werden, um die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik zu stärken und gleichzeitig Lebensqualität in den Ordnungsräumen zu sichern.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Planung dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und bietet hier einem bereits ansässigen Unternehmen, das in der Entwicklung und Herstellung von Gelenken und Wagenübergängen für Fahrzeuge tätig ist, die Möglichkeit für eine künftige betriebliche Entwicklung sowie die Zusammenführung der Produktionsstätten mit der Verwaltung. Letztere ist bislang am Standort in Trittau angesiedelt. Insofern ist die Planung auf den örtlichen Bedarf ausgerichtet und dient der Sicherung von Arbeitsstätten und der Schaffung weiterer Arbeitsplätze, so dass die Wirtschaftskraft der Gemeinde und der Region gestärkt werden. Mit dem geplanten Transportmuseum wird ferner die touristische Infrastruktur ergänzt und das regionale Freizeitangebot diversifiziert. Durch die Nähe zur Autobahn A 1 ist zudem eine sehr gute verkehrliche Anbindung gewährleistet.

2.2. Regionalplan



Auszug aus Regionalplan Planungsraum 1

Der Gemeinde Siek ist im Regionalplan des Planungsraumes 1 keine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen worden. Das bestehende Gewerbegebiet Bültbek/ Lohe sowie das südlich angrenzende Plangebiet befinden sich in einem Bereich, der im Regionalplan als "Regionaler Grünzug" dargestellt ist.

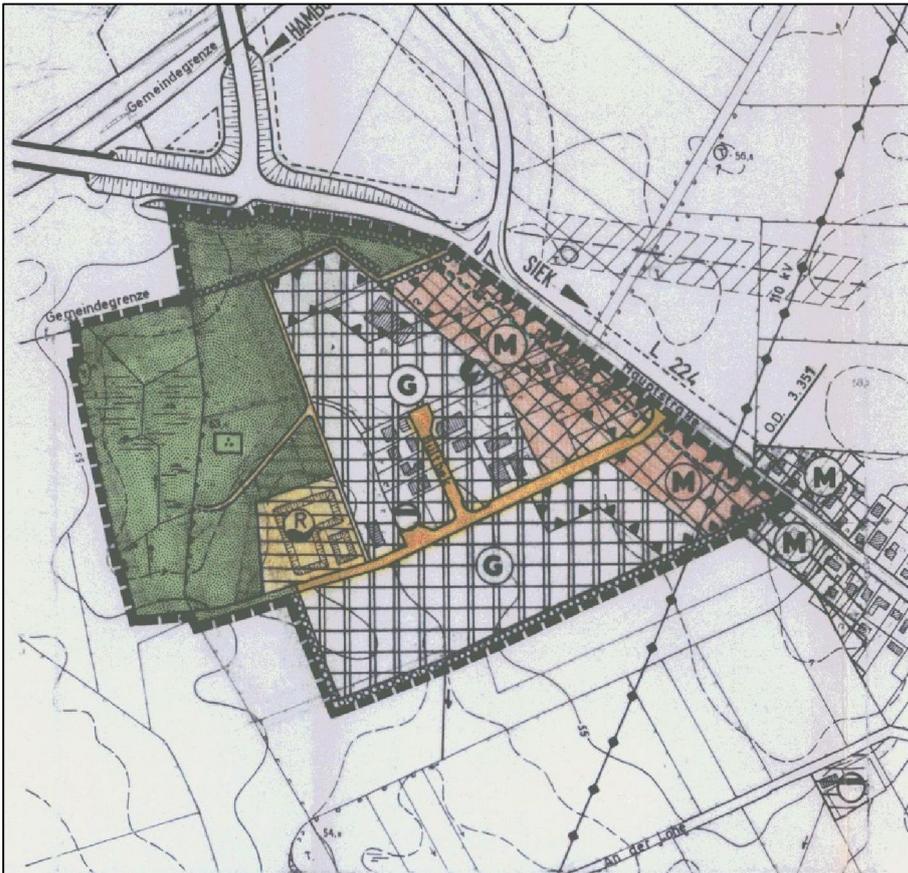
Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Da das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Bültbek/ Lohe anschließt und über die bestehenden Verkehrswege erschlossen wird, ist auch mit Blick auf die Großflächigkeit des "Regionalen Grünzuges" davon auszugehen, dass die Planung mit dem Regionalplan vereinbar ist. Hierzu trägt auch die vorgesehene landschaftliche Einbindung des Plangebietes bei.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen worden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Siek weist im Bereich des Anschlusses des Plangebietes zum bestehenden Gewerbegebiet Bültbek/ Lohe sowie der Planstraße gewerbliche Bauflächen und Anpflanzflächen aus. Die Hochspannungsfreileitung ist als oberirdische Versorgungsleitung dargestellt.



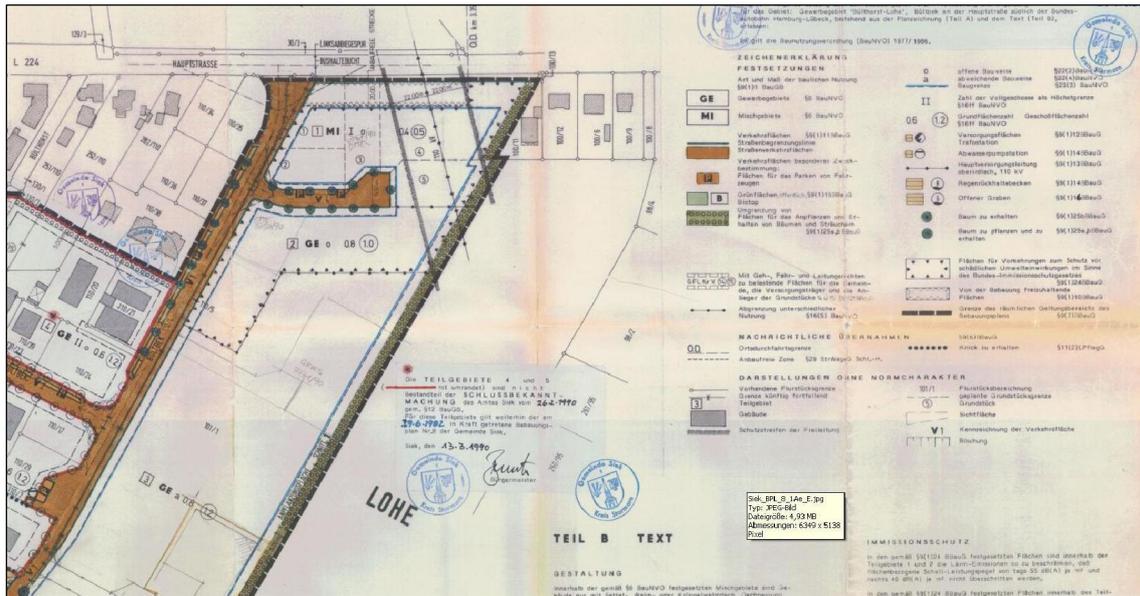
Ausschnitt aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Siek

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Aufgrund des im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es für das geplante Gewerbegebiet sowie der Realisierung des Transportmuseums einer Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) im Westen und einer Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung "Transportmuseum" im Osten. Die Gemeinde Siek führt die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 - Gebiet: Südlich des Gewerbegebietes Bültbek, westlich der Hauptstraße 12 a - 16 (nur gerade Hausnummern), östlich des Golfplatzes Siek - durch, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

2.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt partiell innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Bültbek-Lohe, Bültbek an der Hauptstraße südlich der Bundesautobahn Hamburg-Lübeck" der Gemeinde Siek.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Siek

Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt hier ein Mischgebiet (MI) fest, in dem eine eingeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 9,00 m und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 zulässig ist. Am südlichen Rand der Baufläche ist eine 5,00 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Hier ist auf einem Erdwall eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Die Hochspannungsfreileitung sowie der zugeordnete Schutzstreifen sind nachrichtlich dargestellt.

2.5 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel), § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Gemeinde Siek hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 3.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 unbedingt erforderlich ist. Die Verwendung landwirtschaftlicher Flächen wird somit auf das erforderliche Minimum begrenzt. Da die Planung der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dient, ist es aus Sicht der Gemeinde Siek gerechtfertigt, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen höher zu gewichten als den Belang

zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Bauland bedeuten würde. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten kann der Erschließungsaufwand im Hinblick auf den Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden außerdem vermindert werden.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Siek umfasst Teilflächen der Flurstücke 94, 98/2, 100/14, 101/27, 260/95 und 261/95, Flur 1 der Gemarkung Siek.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 weist insgesamt eine Fläche von rund 4,079 ha auf.

3.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Siek südlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Bültbek/ Lohe.

Das Gewerbegebiet wird durch eine verdichtete Bebauung mit überwiegend ein- und zweigeschossigen, teils dreigeschossigen großvolumigen Bauten geprägt. Hinzutreten umfangreiche versiegelte Flächen im Bereich von Stellplatzarealen und Lagerflächen. Die Gebäude sind funktional gestaltet und weisen hinsichtlich der verwendeten Materialien und der Dachformen kein einheitliches Erscheinungsbild auf. Im nördlichen und nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes finden sich neben den gewerblichen Nutzungen auch Wohngebäude. Die Durchgrünung beschränkt sich im Bereich des Gewerbegebietes im Wesentlichen auf Ziergrün- und Rasenflächen sowie Einzelbäume. Landschaftlich eingebunden wird die Bebauung durch die am südlichen Rand verlaufende Knickstruktur mit Sträuchern und einzelnen größeren Bäumen. Die Gehölzstruktur endet jedoch im Bereich der Bebauung Bültbek 7, so dass das großvolumige Gebäude visuell gut in Erscheinung tritt. Erschlossen wird das Gewerbegebiet Bültbek/ Lohe ausgehend vom Kreisverkehr an der Hauptstraße über die öffentliche Straße Bültbek und eine davon abzweigende Stichstraße mit Wendeanlage. Eine 110kV-Stromfreileitung quert das existierende Gewerbegebiet im Nordosten und verläuft weiter in südwestliche Richtung.

Im Gewerbegebiet befindet sich am Ende der Stichstraße auch die Firma ATG Autotechnik GmbH, die am Standort Gelenke, Faltenbalksysteme, Plattformen und Wagenübergänge für Gelenkbusse, Straßenbahnen, Züge und Sonderfahrzeuge entwickeln und herstellt. Die Verwaltung der Firma ist bislang jedoch in Tritttau angesiedelt. Um die bereits seit Längerem angestrebte Zusammenführung der beiden Standorte in Siek zu ermöglichen und eine betriebliche Erweiterung realisieren zu können, fehlten bislang jedoch die notwendigen, an das Betriebsgelände angrenzenden Flächen.

In der Umgebung des Plangebietes findet sich an der Hauptstraße, die nordöstlich des Plangebietes verläuft, eine Durchmischung von Wohnbebauungen und einzelnen Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Westlich liegt ferner der Golfplatz "Siek/ Ahrensburg".

Die Flächen des Plangebietes selbst werden überwiegend durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen eingenommen. Gehölzstrukturen beschränken sich auf einen großkronigen Einzelbaum und im nördlichen Bereich auf lineare Heckenstrukturen. Im östlichen Teil verläuft ferner die Stromfreileitungstrasse, deren Strommast im südlichen Bereich des Plangebietes steht. Die Topographie im Plangebiet steigt von Westen von ca. 53,50 m NHN nach Osten auf rd. 56,70 m NHN an. Die Erschließung der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über einen westlich verlaufenden Wirtschaftsweg, eine von der Hauptstraße ausgehende

und zwischen der Bebauung hindurchführte Zufahrt sowie von Süden über die Erschließungsanlage "An der Lohe".

3.3 Ziel und Zweck der Planung

Die im Gewerbegebiet Bültbek/ Lohe ansässige Firma ATG Autotechnik möchte für eine langfristige und nachhaltige Standortsicherung und -entwicklung ihre Produktionsmöglichkeiten am Standort Siek erweitern und die Verwaltung aus Trittau nach Siek verlagern. Da eine funktionale Einheit mit dem bestehenden Firmenstandort Bültbek 7 unerlässlich ist, sollen die südlich des Gewerbegebietes liegenden, nunmehr verfügbaren Flächen für die gewerbliche Entwicklung genutzt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es daher, mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erweiterung des Produktionsstandortes und die Ansiedlung der Verwaltung der ortsansässigen Firma ATG Autotechnik GmbH zu schaffen. Nachrangig soll auch die Ansiedlung von Start-Ups ermöglicht werden, um so Synergieeffekte zu erreichen und junge Gründer zu unterstützen.

In östlichen Teil des Plangebietes soll im Bereich eines Sonstigen Sondergebietes ferner ein privates "Transport-Museum" entstehen, in dem die Entwicklungen und Produkte der Firma ATG Autotechnik GmbH sowie Fahrzeuge, Maschinen, Technik und Historie zum Thema "Transport" präsentiert werden sollen. In den Museumsbereich sollen auch die Reparatur und Restauration von Ausstellungsstücken, wie z. B. Fahrzeugen, ein Museumsshop sowie Gastronomie- und Veranstaltungsmöglichkeiten integriert werden. Mit dem für Besucher allgemein zugänglich Museum wird das regionale Freizeit- und Erholungsangebot erweitert. Die Anordnung der Flächen des Sonstigen Sondergebietes im Osten des Plangebietes ist erfolgt, um zum einen die gute Erreichbarkeit des Museums zu gewährleisten und einen gewissen Abstand zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den östlich liegenden Wohngebäuden zu erreichen. Zum anderen soll das Museum als Freizeit- und Erholungsangebot nicht durch vorgelagerte Gewerbebauten und -tätigkeiten visuell abgeschirmt werden und damit ggf. an Attraktivität verlieren. Die Abgrenzung der Baufläche des Sonstigen Sondergebietes ist ferner unter Berücksichtigung des Baukonzeptes und des Flächenbedarfes für das Museum sowie einer ansprechenden Außengestaltung mit Grünflächen erfolgt.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass die hier in Rede stehende Planung durch die Ansiedlung von Unternehmen und Freizeiteinrichtungen sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen zur nachhaltigen Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft der Gemeinde Siek und der Region beiträgt. Darüber hinaus sind Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten vor Ort eine wichtige Voraussetzung für die Bindung von Einwohnern sowie den Erhalt der örtlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Die Planung und das ihr zugrunde liegende Konzept haben für die Gemeinde Siek somit eine wesentliche Bedeutung, um sich wirtschaftlich so aufzustellen, dass sie sich auch künftig positiv entwickeln kann.

4. STÄDTEBAULICHE INHALTE

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücksflächen wird über eine private Straßenverkehrsfläche erfolgen, die an die öffentliche Straße "Bültbek" angebunden ist. Hierzu wird die private Erschließungsanlage über das Firmengelände der ATG Autotechnik zur Wendeanlage der öffentlichen Straße geführt. Um eine problemlose Verkehrsführung realisieren zu können, wird in Abstimmung mit dem Eigentümer das Gebäude auf dem Flurstück 101/ 27 an der nördlichen Ecke geringfügig zurückgebaut.

Für die innerhalb des Plangebietes verlaufende private Straße sind eine Breite von 7,00 m und eine Aufweitung im Kurvenbereich vorgesehen, so dass der für die gewerbliche Nutzung und den Museumsbetrieb anzunehmende Begegnungsverkehr problemlos abgewickelt werden kann. Da

es sich um eine private Erschließungsanlage handelt, sind Wendemöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten.

Der Bereich der privaten Straßenverkehrsflächen ist ergänzend als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt worden, um die Erschließung (Ver- und Entsorgung, Zufahrten) für die verschiedenen Nutzer im Plangebiet abzusichern.

Nach der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007 muss die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mindestens 3,00 m und die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Die Erreichbarkeit aller im Planbereich künftig liegenden Grundstücke für die Feuerwehr und den Rettungsdienst ist im Hinblick auf die Mindestanforderungen der Feuerwehr an die lichte Zufahrtsbreite gem. DIN 14090 über die festgesetzte private, 7,00 m breite private Straßenverkehrsfläche grundsätzlich gewährleistet. Die Anforderungen an die Befestigung und die Tragfähigkeit nach der Muster-Richtlinie sind beim Erschließungsausbau zu berücksichtigen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bewegungsflächen für die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 -Flächen für die Feuerwehr - auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen sind. Die Flächen sind mit Hinweisschildern "Feuerwehrezufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen um die jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung der Feuerwehrlflächen zu gewährleisten. Ferner sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren die in der Landesbauordnung für das Land Schleswig Holstein (LBO) festgelegten Vorschriften über Zugänge und Zufahrten auf den privaten Grundstücken anzuwenden.

Die für die zulässigen Nutzungen geforderten Stellplätze (ruhender Verkehr) sind gemäß LBO auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen und im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Über die Straße Bültbek und die Landesstraße L 224 ist eine zügige Ableitung des planungsinduzierten Verkehrs zu erwarten. Durch den naheliegenden Anschluss an die Autobahn A 1 sowie die L 224/ 225 ist eine Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr wird über den Hamburger Verkehrsverbund (HVV), die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH (VHH) und das Anrufsammel-Taxi sichergestellt. Die nächstgelegene fußläufig erreichbare Haltestelle des Busverkehrs befindet sich rd. 250 m nordwestlich des Plangebietes an der Hauptstraße. Eine Umstiegsmöglichkeit auf den schienengebundenen Nahverkehr bietet die U-Bahnhaltestelle Großhansdorf-Schmalenbeck.

4.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Für die Bauflächen im westlichen Teil des Plangebietes wird entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, so dass hier Entwicklungsmöglichkeiten für das ortsansässige Unternehmen geschaffen werden und die Unterbringung von Start-Ups möglich ist. Allgemein zulässig sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzung und Anlagen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Da die gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht und der Gebietscharakter erhalten wird, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter nicht zulässig. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten. Ein betriebsbedingter Bedarf für die Errichtung einer Tankstelle besteht nicht, so dass diese Nutzung auch mit Blick auf die räumliche Lage des Plangebietes sowie die private Erschließung ausgeschlossen wird.

Aufgrund des erhöhten Schutzbedürfnisses hinsichtlich der Immissionen werden auch die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Die Bauflächen des Gewerbegebietes sind im Norden des Plangebietes so festgelegt worden, dass sich eine funktionale Verbindung mit dem auf dem Flurstück 101/ 27 bestehenden Betriebsgelände der Firma ATG Autotechnik GmbH ergibt und auch eine direkte Zuwegung zwischen den Betriebsteilen umsetzbar ist.

Die Gliederung des Gewerbegebietes in die Teilbereiche GE 1 bis GE 3 basiert auf der Schalltechnischen Untersuchung und dient der Festlegung der Emissionskontingente.

Mit Blick auf die zu erwartenden Anforderungen gewerblicher Nutzungen an die Betriebsstätten sowie zur Gewährleistung einer optimalen Bebaubarkeit der verfügbaren Flächen werden für das Gewerbegebiet (GE) eine abweichende Bauweise (a) mit Zulässigkeit von Gebäudelängen von über 50,00 m sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Für neu zu errichtende Gebäude ist eine maximale Höhe von 12,00 m festgelegt worden. Damit wird die Höherentwicklung im Bereich der Neubebauung hinter dem nördlich liegenden Gewerbegebiet, indem Gebäudehöhen bis zu 15,00 m zulässig sind, zurück bleiben, so dass durch diese Staffelung ein Einfügen in den Siedlungs- und Landschaftsraum begünstigt wird. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im GE- und SO-Gebiet ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden privaten Erschließungsstraße, gemessen mittig vor dem Grundstück. Auf eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse ist jedoch verzichtet worden, da mit der Gebäudehöhe die Gestaltung neuer Gebäude hinreichend definiert ist. Zum anderen soll im Bereich des Gewerbegebietes ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die bauliche Entwicklung vorgehalten werden.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Transport-Museum" gem. § 11 BauNVO sind zur Realisierung des Museumsbetriebes mit Shop, Gastronomie und Werkstatt folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung
- Museumsshop
- Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Museumsbetrieb
- Räume für Schank- und Speisebewirtschaftung im Zusammenhang mit dem Museumsbetrieb
- Werkstatt, Unterstellhallen und Lagerflächen für das Museum
- Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen
- eine Wohnung für Betriebsleiter, Betriebsinhaber oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die der zugelassenen Nutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Zufahrten, Zuwegungen und Zugänge für die zugelassenen Nutzungen
- dachmontierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Anlagen für die Regenrückhaltung

Gastronomie (z. B. Café, Bistro für Besucher) und Veranstaltungen (z. B. Seminare, Sonderausstellungen) sind dabei nur im Zusammenhang mit dem Museumsbetrieb vorgesehen worden, da der museale Betrieb im Vordergrund steht. Anlagen für die Sonnenenergie sowie für die Regenrückhaltung sind aufgenommen worden, um eine umweltschonende Ver- und Entsorgung zu ermöglichen.

Zur Sicherung der Museumsanlage und der Ausstellungsstücke, die Gewährleistung einer Notfallbereitschaft vor Ort sowie der Notwendigkeit einer regelmäßigen Kontrolle technischer Einbauten ist die Einrichtung einer betriebsbezogenen Wohnung vorgesehen worden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Sonstigen Sondergebiet (SO) auf 0,80 festgesetzt worden, so dass sich eine ausreichend bebaubare Fläche für Haupt- und Nebengebäude, Außenanlagen und Stellplätze ergibt. Die Gebäude dürfen dabei in abweichender Bauweise (a) mit einer Gebäudelänge von über 50,00 m errichtet werden, um die geplanten Einrichtungen des Museums innerhalb eines Gebäudekomplexes unterbringen zu können. Zulässig sind ferner zwei

Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von 11,00 m. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich dabei an den Festsetzungen des nördlich liegenden Gewerbegebietes. Die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit berücksichtigen außerdem das mögliche Baukonzept des Museums und den Sicherheitsabstand zur Hochspannungsfreileitung.

Im Bereich der Trasse der Stromfreileitung darf der laut Freileitungsnorm notwendige Sicherheitsabstand von mind. 5,00 m zur Stromfreileitung auch während der Baumaßnahmen durch Krananlagen, Gerüste, Handwerksarbeiten etc. nicht unterschritten werden.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit sind bei privaten Bauvorhaben im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche legt den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Flächen im Bereich des Gewerbegebietes und des Sonstigen Sondergebietes sind daher so bemessen worden, dass sich ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die geplante Bebauung bietet. Dabei halten die Baugrenzen im Norden des Gewerbegebietes überwiegend einen Abstand von 10,00 m zu vorhandenen Knickstrukturen ein, um ein zu dichtes Heranrücken von Gebäuden an diese Bereiche zu vermeiden.

Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine überwiegend südliche bzw. südöstliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht für die Energiegewinnung grundsätzlich die Möglichkeit, auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen oder Geothermie zu nutzen.

Aufgrund des am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse) zu decken. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf zu berücksichtigen. Insofern sind mit dem GEG für Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben.

4.3 Grünstrukturen

Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung der Bebauung, zur Gestaltung der Außenbereiche sowie zum Schutz vorhandener Knickstrukturen sind im Plangebiet private Grünflächen festgesetzt worden, die sich in Abhängigkeit von den durchzuführenden Maßnahmen in die Teilbereiche A bis C gliedern. Im Bereich der Teilfläche A, die sich am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes befindet, sind ein Knickwall anzulegen und mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Flächen beidseitig des Knickwalles sind, insbesondere bei Grünflächen größerer Breite, als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln.

Die Grünflächen des Teilbereiches B sind dem "Transport-Museum" unmittelbar angegliedert und dienen somit vorwiegend der Gestaltung der Außenanlagen. Daher sind neben Scherrasenflächen auch parkähnliche Möblierungen, Wege, Informationstafeln und Ausstellungsexponate zulässig.

Der Teilbereich C der privaten Grünflächen grenzt an die im Norden des Plangebietes und im angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Knickstrukturen an, so dass die Flächen sowohl dem Erhalt des Knicks als auch der Einhaltung des 5,00 m breiten Knickschutzstreifens gewährleisten. Mit dem Knickschutzstreifen wird sowohl ein Heranrücken baulicher Anlagen an den Knickfuß vermieden als auch die Pflege des Knickwalles ("Auf-den-Stock-setzen" der Knickgehöl-

ze alle 10 bis 15 Jahre) gewährleistet. Im Teilbereich C ist daher die Entwicklung von Gras- und Staudenfluren vorgesehen worden.

Des Weiteren sind zur Durchgrünung des Plangebietes sowie aus zur Verbesserung des Kleinklimas private Kfz-Stellplatzanlagen mit mehr als zehn Stellplätzen mit heimischen Laubbäumen zu begrünen.

4.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
Gewerbegebiet (GE)	22.744
Sonstiges Sondergebiet (SO)	8.506
private Grünflächen	6.625
private Straßenverkehrsflächen	1.913
GESAMT	40.788

* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

5. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Für die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Siek ist eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro T & H Ingenieure GmbH, Bremen 06.2021, erstellt worden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird für die Erweiterung des Gewerbegebietes und die Ausweisung des Sondergebietes geprüft, ob es durch die geplante Nutzung zu Immissionschutzkonflikten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft kommt. Es ist eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 erfolgt. Bei der Berechnung wurde die Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet berücksichtigt. Bereiche, in denen flächenbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan bestehen, sind mit diesen Werten zu berücksichtigen. Für die übrigen Flächen im Gewerbegebiet sollen tags-über und nachts die flächenbezogenen Schallleistungspegel der DIN 18005 von 60 dB(A)/ m² berücksichtigt werden. Ferner sind die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet untersucht worden. Abschließend ist eine überschlägige Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Veränderung der Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebietes durch den planinduzierten Ziel- und Quellverkehr durchgeführt worden.

Für die Berechnung und Beurteilung der Schallimmissionen, verursacht durch das geplante Gewerbe- und Sondergebiet, wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten folgende Immissionsorte festgesetzt:

Tabelle 1 Immissionsorte für die Geräuschemissionskontingentierung

Immissionsort	Lage / Adresse	Einstufung der Schutzbedürftigkeit	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
			Tageszeit	Nachtzeit
IO 1	Hauptstraße 12a	MD (gemischte Baufläche/tatsächl. Nutzung)	60	45
IO 2	Hauptstraße 16	MD (gemischte Baufläche/ tatsächl. Nutzung)	60	45
IO 3	Großblöcken 34	WR (BP Nr. 3)	50	35
IO G	Bültbek 31 A	tatsächliche Nutzung, Golfplatz	60	60

Am Vereinsheim des Golfplatzes wurde tagsüber ein Immissionsrichtwert für Mischgebiete berücksichtigt. In der Nachtzeit ergibt sich kein bzw. kein höherer Schutzanspruch als tagsüber.

Die Schutzbedürftigkeit wurde, soweit möglich, aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen abgeleitet. Für Bereiche, für die keine Bebauungspläne existieren, wurde die Schutzbedürftigkeit auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung unter Berücksichtigung des vorliegenden Flächennutzungsplanes (FNP) festgelegt.

Emissionskontingentierung

Die wesentliche Vorbelastung für die betrachteten Immissionsorte im Umfeld des geplanten Gewerbe- und Sondergebietes stellt das vorhandene Gewerbegebiet dar. Während eines Ortstermins konnte vonseiten des Gutachters an den Wohnbebauungen keine auffällig hohe Lärmbelastung durch das Gewerbegebiet festgestellt werden. Aufgrund der „Covid-Situation“ kann die Wahrnehmung während der Ortsbesichtigung unterrepräsentativ gewesen sein. Teile des vorhandenen Gewerbe- und Mischgebietes des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung sind mit Emissionsbegrenzungen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt. Auf den südwestlichen Flächen existieren keine Festsetzungen dieser Art.

Für die Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen wurden Immissionsberechnungen mit den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln durchgeführt. Für die Flächen, auf denen keine Festsetzungen vorliegen, wurden bei den Berechnungen zunächst die in der DIN 18005 genannten gebietstypischen Werten von 60 dB(A)/m² tagsüber und nachts berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Werte ergaben sich an den betrachteten Immissionsorten tagsüber Beurteilungspegel, die die Immissionsrichtwerte signifikant unterschreiten. Diese Teilbeurteilungswerte wurden bei der Betrachtung als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt, sodass die Zusatzbelastung noch die verbleibenden Teile zu den Immissionsrichtwerten ausschöpfen kann.

In der Nachtzeit ergaben die Berechnungen, dass mit den uneingeschränkten Werten, die Immissionsrichtwerte nachts an einzelnen Immissionsorten bereits überschritten würden. Hierbei ist zu beachten, dass sich diese Überschreitung zunächst nur theoretisch ergibt. Aus diesem Grund wird für die weiterführende Betrachtung der geplanten Zusatzbelastung darauf abgestellt, dass der Immissionsbeitrag der Zusatzbelastung irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreitet.

Für die geplante Gewerbegebiets- und Sondergebietsfläche im Plangebiet wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die gewerbliche Vorbelastung wurde jeweils anhand der detaillierten Betrachtung der relevanten Betriebe durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die ermittelten Geräuschemissionskontingente tags und nachts eine typische gewerbliche Nutzung ermöglichen. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Betriebe mit Produktion, Gewerbehöfe, Werkstätten, Büro oder ähnliches vorgesehen. Derartige Nutzungen sind mit den ermittelten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten grundsätzlich realisierbar. Auch eine Ansiedlung eines Transport-Museums innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche ist mit den ermittelten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten möglich.

Die Emissionskontingente in Verbindung mit entsprechenden Zusatzkontingenten wurden so bestimmt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen der maßgebliche Planwert nach DIN 45691 am jeweiligen Immissionsort nicht überschritten wird.

In der Regel muss ein Industrie- oder Gewerbegebiet zur Geräuschkontingentierung gegliedert und Teilflächen festgesetzt werden, für die dann Geräuschkontingente bestimmt werden. Die Art und Weise zweckmäßiger Gliederung hängt von den örtlichen Gegebenheiten und den beabsichtigten Nutzungen ab. Als Grenzen von Teilflächen können beispielsweise Grenzen des Gebietes, Grundstücksgrenzen, Bebauungsgrenzen, Grenzen zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzung, Straßen, Wege und Gewässer sowie als Teilflächen einzelne Grundstücke oder mehrere zusammengehörige Grundstücke gewählt werden. Eine Gliederung ist entbehrlich in Sondergebieten oder wenn mehrere GE- und GI-Gebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein geplantes kombiniertes Gewerbe- und Sondergebiet mit einer Fläche von ca. 4.000 ha. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan, so dass sich rein rechtlich in dem Gebiet des GE jegliche Art von Betrieben ansiedeln kann. Um eine schalltechnisch optimale Ausnutzung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten, wird daher eine Gliederung und Festsetzung von insgesamt vier Teilflächen vorgenommen.

Es wurden folgende Emissionskontingente berücksichtigt:

GE 1	60 dB(A)/m ² tags und 50 dB(A)/m ² nachts
GE 2	60 dB(A)/m ² tags und 45 dB(A)/m ² nachts
GE 3	60 dB(A)/m ² tags und 45 dB(A)/m ² nachts
SO 1	60 dB(A)/m ² tags und 40 dB(A)/m ² nachts

Die folgenden Tabellen zeigen die gewerbliche Vorbelastung (VB), den geltenden Immissionsrichtwert nach TA Lärm (IRW), den resultierenden Planwert (L_{PI}) und das aus den Emissionskontingenten resultierende Immissionskontingent bei geometrischer Ausbreitung (L_{IK}):

Tabelle 2 Emissionskontingentierung nach DIN 45691 /4/ für die Tageszeit

Messpunkt	Pegel in dB(A)				Differenz L _{PI} - L _{IK}
	VB	IRW	L _{PI}	L _{IK}	
IO 1	51,9	60	59,3	49,3	10
IO 2	48,1	60	59,7	46,9	13
IO 3	46,1	50	47,7	43,8	4
IO G	51,4	60	59,4	46,4	13

Tabelle 3 Emissionskontingentierung nach DIN 45691 /4/ für die Nachtzeit

Messpunkt	Pegel in dB(A)				Differenz L _{PI} - L _{IK}
	VB	IRW	L _{PI}	L _{IK}	
IO 1	≥ 45	45	39	33,4	6
IO 2	≥ 45	45	39	31,6	7
IO 3	≥ 35	35	29	29,3	0
IO G	39,3	60	45	35,4	10

Quelle: T & H Ing. GmbH, Bremen 06.2021

Den Ergebnissen aus Tabelle 2 ist zu entnehmen, dass tagsüber mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60 dB(A)/m² die Immissionsrichtwerte an den benachbarten Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Bei einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² handelt es sich um den Planungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Danach wären für die Tageszeit keine schalltechnischen Einschränkungen erforderlich, die im Bebauungsplan festzuschreiben wären. Falls dennoch Höchstgrenzen in dem Bebauungsplan aufgenommen werden sollen, könnten flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² oder maximal 65 dB(A)/m² für die neuen Flächen festgesetzt werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass derartige Festsetzungen dann bei weiteren Planungen als plangebende Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Daher sollte sorgsam abgewogen werden, ob man die möglichen Potentiale tagsüber vollständig ausschöpfen möchte.

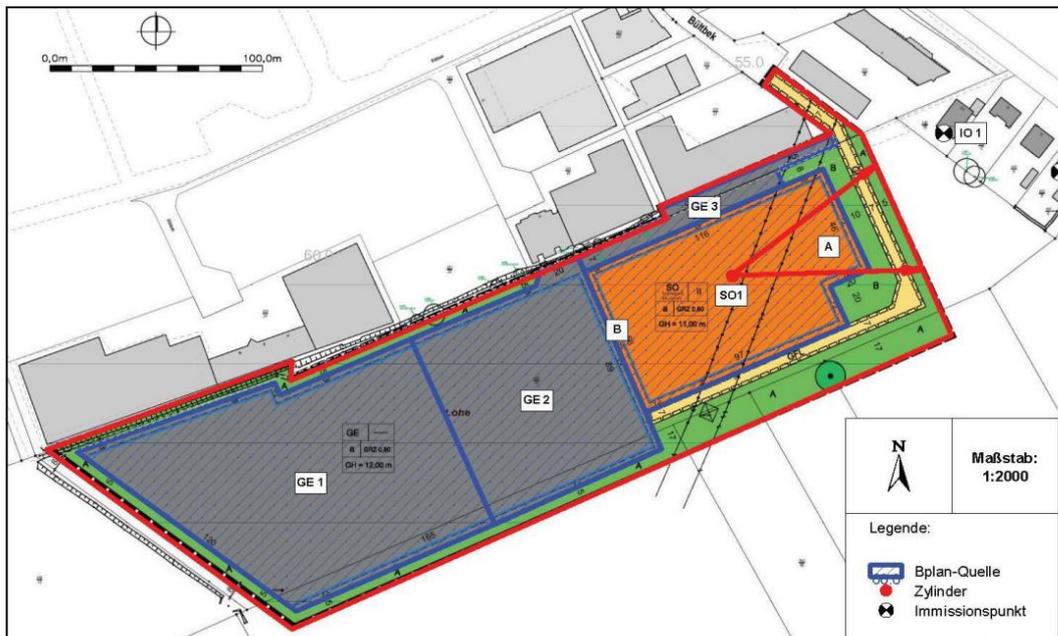
Nachts wären aufgrund der möglichen Vorbelastung Einschränkungen erforderlich. Um zu verhindern, dass die ersten Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet die Schallpotentiale vollständig ausschöpfen und für folgende Betriebe nur noch sehr eingeschränkte Möglichkeiten nachts zur Verfügung stehen, könnten nachts die o. g. Emissionskontingente pro Quadratmeter im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Gemäß DIN 45691, Anhang A.2 können die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren erhöht werden, wenn die Planwerte beispielsweise für einen kritischen Immissionsort ausgeschöpft

und für andere Immissionsorte nicht ausgeschöpft werden. Mit einer solchen Festsetzung kann das Gebiet besser genutzt werden.

Im vorliegenden Fall wurden zwei Richtungssektoren berücksichtigt. Für den Sektor (A) wurde ein Zusatzkontingent von 0 dB und für den Sektor (B) ein Zusatzkontingent von 6 dB nachts ermittelt. Die Richtungssektoren und Zusatzkontingente können in den Bebauungsplan übernommen werden und bieten den zukünftigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit, ihre Betriebe so anzusiedeln, dass sie in bestimmte Richtungen höhere Schallemissionen abstrahlen dürfen. Die Richtungssektoren für die Zusatzkontingente sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 2 Darstellung der ermittelten Zusatzkontingente



Quelle: T & H Ing. GmbH, Bremen 06.2021

Verkehrslärmimmissionen

Für die Berechnung der Geräuschimmissionen, verursacht durch den angrenzenden Straßenverkehr auf der A 1 und der L 224 liegt die Verkehrsmengenkarte Schleswig Holstein aus 2015 vor. Hier wird für den Streckenabschnitt auf der A1 ein DTV-Wert von 95.020 Kfz/24 h und ein Schwerlastanteil von 10.213 Fahrzeugen/24 h angegeben. Hieraus ergibt sich ein Schwerlastanteil von ca. 10 bis 11%. Auf der Landstraße L 224 beträgt der DTV-Wert im relevanten Bereich 9.484 Kfz/24 h und der Schwerlastanteil liegt bei 278 Fahrzeugen/24 h. Für die Hauptstraße (Gemeindestraße) liegen keine Zählwerte vor. Hier werden nach Rücksprache mit dem Amt Siek 5.000 Kfz/24 h für den Planungshorizont 2035 berücksichtigt. Für das vorhandene und geplante Gewerbegebiet liegen ebenfalls keine Zählwerte vor. Hier wurden die zu erwartenden Verkehre über die Bruttobaulandfläche nach ermittelt. Für das Bestandsgewerbegebiet wurde ein DTV-Wert von ca. 4.500 Kfz/24 h für den Planungshorizont 2035 ermittelt.

Durch das Plangebiet ist zu erwarten, dass zusätzlicher Verkehrslärm auf den angrenzenden Straßen erzeugt wird. Eine genaue Verkehrsuntersuchung und eine genaue Gewerbezusammensetzung liegen für das Plangebiet nicht vor. Daher wurden die zu erwartenden Erhöhungen der Verkehrszahlen abgeschätzt. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 4,000 ha. Auf Grundlage der Bruttobaulandfläche ergeben sich hieraus ein DTV-Wert von ca. 1.250 Kfz/24 h und ein Lkw-Anteil von 3 bis 4 % für den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet.

Die Berechnungen für den Straßenverkehrslärm ergaben, dass die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts, sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts im Plangebiet unterschreiten.

Es muss im vorliegenden Fall einerseits zwischen einer zulässigen Wohnnutzung und andererseits einer geplanten Gewerbenutzung unterschieden werden. Bei der Gutachtenerstellung war nicht bekannt, ob im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden sollen.

Für reine Gewerbenutzungen (Büros) reicht es aus, auf einen Orientierungswert von 65 dB(A) tags und nachts abzielen, da hier im Rahmen einer Sonderfallprüfung nicht erkennbar ist, warum derartige Nutzungen nachts eine höhere Schutzbedürftigkeit aufweisen sollten als tags.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollten dennoch für schutzbedürftige Räume passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der DIN 4109, Teil 1 aus 2018. Es berechnet sich an der nördlichen Baugrenze ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) nachts für Wohnnutzungen.

Um das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu erhalten, ist vom maßgeblichen Außenlärmpegel für Büroräume und Ähnliches ein Korrekturwert von -35 dB und für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches ein Korrekturwert von -30 dB anzuwenden. Somit berechnet sich für die Außenfassaden ein Schalldämm-Maß von 36 dB bei Wohnräumen.

Mehr Augenmerk sollte auf die Belüftung der Schlaf-Räume gelegt werden. Grundsätzlich ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen in Schlafräumen bei Lärmpegeln von >50 dB(A) zu empfehlen. Die DIN 18005 sieht für Gewerbegebiete den Orientierungswert von 55 dB(A) nachts für Verkehrslärm vor. Somit sind Schallschutzmaßnahmen erst bei Überschreitung dieses Wertes erforderlich. Für im Plangebiet zulässige Wohnnutzungen sollte für Schlafräume und Kinderzimmer, der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufftechnischer Anlage festgesetzt werden.

Verkehrslärmfernwirkung

Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen in der Umgebung des Plangebiets durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass aus sachverständiger Sicht keine weiteren Schallschutzmaßnahmen für die betrachteten Immissionsorte außerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Die Schalltechnische Untersuchung ist der Begründung im Anhang beigelegt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Emissionskontingentierung

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die in der Schalltechnischen Untersuchung getroffenen Festlegungen zur Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Emissionskontingente sowie die Richtungssektoren zeichnerisch aufgenommen worden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt und für den Tageszeitraum laut Schalltechnischer Untersuchung keine schalltechnischen Einschränkungen erforderlich sind, werden flächenhafte Schalleistungspegel nur für den Nachtzeitraum festgelegt. Damit wird eine möglichst flexible gewerbliche Nutzung während des Tageszeitraumes gewährleistet.

Für die Emissionskontingentierung sowie die Zusatzkontingente werden außerdem folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (GE 1 bis GE 3 und SO) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 h) nicht überschreiten.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} nachts um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent
A	0 dB
B	6 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Verträgen).

Passive Schallschutzmaßnahmen

Betriebsbezogenes Wohnen ist nur innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) "Transport-Museum", jedoch nicht im Bereich des Gewerbegebietes (GE) zulässig.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung (T & H Ingenieure GmbH, Bremen 06.2021) für schutzbedürftige Räume im Sonstigen Sondergebiet (SO) folgende passive Schallschutzmaßnahmen über eine textliche Festsetzung gesichert worden:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) müssen, die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 36$ dB einhalten. Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes hat nach der DIN 4109, Teil 2, Ausgabe Januar 2018 zu erfolgen. Weiterhin ist für schutzbedürftige Schlafräume und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufftechnischer Anlage vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

6. UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG, BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) erarbeitet worden.

6.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung

Zielsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Siek ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Bültbek und die Ansiedlung eines Transportmuseums zu schaffen.

Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der Bauleitplanung dargelegt:

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 4,079 ha
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebiet (GE) – Fläche: ca. 2,274 ha • Sonstiges Sondergebiet (SO) - Fläche: ca. 0,850 ha
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> • abweichende Bauweise (a) mit Gebäudelängen über 50,00 m • Grundflächenzahl (GRZ) 0,80 • Gebäudehöhe max. 11,00 m bzw. 12,00 m • Zahl der Vollgeschosse II im SO-Gebiet
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung ausgehend von der Straße "Bültbek" über eine neu zu private errichtende Zufahrtstraße - Fläche: ca. 0,191 ha
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt vorhandener Bäume • Erhalt des vorhandenen Knicks im Norden • Festsetzung privater Grünflächen und naturraumtypische Gestaltung - ca. 0,763 ha • Versickerung des Oberflächenwassers, soweit möglich • Bereitstellung externer Ausgleichsflächen

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB)	⇒ Vermeidung der Beanspruchung von Böden mit besonderen Standorteigenschaften ⇒ Minimierung des Flächenverbrauches, da nur die für die Planung notwendigen Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden
Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	⇒ Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ ökologische Vermeidungsvorkehrungen ⇒ Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
Natur u. Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes u. als Grundlage für Leben u. Gesundheit des Menschen im besiedelten u. unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit u. nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart u. Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)	⇒ Vermeidung der planungsbedingten Inanspruchnahme oder erheblichen Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, geschützten Landschaftsbestandteilen, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“, Wasserschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogel Lebensräumen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen und Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft

6.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Siek südlich des bestehenden Gewerbegebietes Bültbek/ Lohe

Landschaftsraum: Ostholsteinisches Hügelland

Flächennutzungen: Ackerflächen, Straßenverkehrsflächen, Gewerbegebiet, Knickstruktur

Bau- und Bodendenkmale: keine

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:
keine Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, geschützten Landschaftsbestandteilen, Naturdenkmälern, kein Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum.

Im Norden des Plangebietes sowie auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücken sind Knicks vorhanden, die gem. § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt sind. Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sind im Knickerlass des Landes Schleswig-Holstein geregelt.

Das Landschaftsschutzgebiet "Ahrensfelde" liegt rd. 360 m nordwestlich des Plangebietes.

6.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen /Methodik

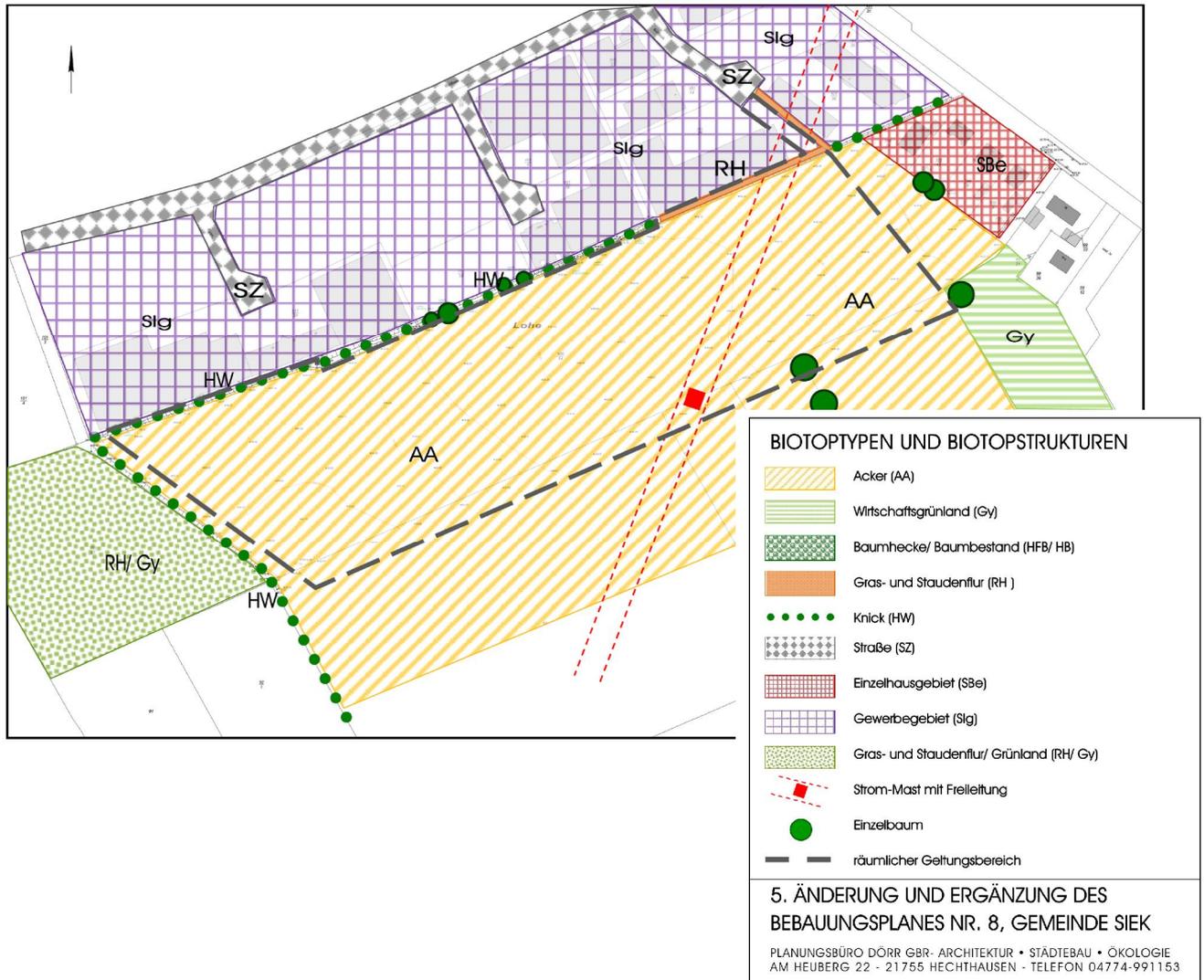
Biotoptypenkartierung (Juli 2021), Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, Biotopkartierung Schleswig-Holstein

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand der "Kartieranleitung und Biotopschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein (Stand: April 2021).

Das Plangebiet wird durch arten- und strukturarme, intensiv genutzte Ackerflächen (AA) mit geringer ökologischer Bedeutung geprägt. Derzeit wird auf der Ackerfläche Getreide angebaut. Innerhalb der Ackerfläche finden sich einzelne großkronige Eichen (HE). Am nördlichen Rand der Ackerflächen verläuft ein Knick (HW) mit einem Gehölzbestand aus Weißdorn, Hasel, Espe, breitblättrigen Weiden und Eiche. Im Wallbereich finden sich Brennnesseln, Giersch, Beifuß, Brombeere, Stumpfbältriger Ampfer und Gräser. Die Gehölze sind nur vereinzelt zurückgeschnitten worden. Der Knick endet im Bereich des Flurstücks 101/29. Hier ist die im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte, 5,00 m breite Anpflanzzone nicht realisiert worden.

Im Norden des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Bültbek/ Lohe (Slg), das durch eine großvolumige Bebauung und umfangreiche versiegelte Lager- und Parkplatzflächen geprägt wird. Grünstrukturen beschränken sich im Wesentlichen auf Ziergrün, Hecken aus nicht heimischen Arten oder Rasenflächen. Hinzutreten versiegelte Straßenverkehrsflächen (SZ). Auf der Südseite des Flurstücks 101/27 sowie auf der Westseite 101/36 finden sich ruderalisierte Gras- und Staudenfluren (RH) mit Rotklee, Vogelmiere, Schafgarbe, Gräsern, kleiner Braunelle, Brennnessel, Gewöhnlicher Bärenklau, und Spitzwegerich. Die Gras- und Staudenfluren im Bereich des Flurstücks 101/27 sind gegenüber der Ackerfläche durch einen Zaun getrennt. Knickstrukturen sind gem. § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt.

Die Umgebung des Plangebietes wird neben Ackerflächen (AA) durch Wirtschaftsgrünland (Gy), eine Einzelhausbebauung (SBe) mit Gärten im Osten sowie einer Fläche mit einem Mosaik aus Grünland und Gras- und Staudenfluren (RH/ Gy) im Westen eingenommen. Begleitend treten Knick- und Heckenstrukturen auf.



Als Flächen mit besonderer Bedeutung sind die geschützten Knickstrukturen und Einzelgehölze anzusehen. Die Gras- und Staudenfluren sind von allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Gewerbegebiets- und Straßenverkehrsflächen weisen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der Vorbelastung durch die anthropogene Nutzung nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

Während der Biotopkartierung sind im Plangebiet weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste Schleswig Holsteins noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung festgestellt worden.

Brut- und Gastvögel

Die Knickstrukturen aus Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebietes bieten Habitate für überwiegend störungstolerante Brutvögel. Die Vorbelastung des Gebiets durch Landwirtschaft und

Gewerbe begründet dabei die Einschätzung, dass sich die Vogelgemeinschaft ganz überwiegend aus einem breiten Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Dazu gehören beispielsweise Ringeltaube, Blau- und Kohlmeise, Zilpzalp, Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel, Buchfink sowie weitere Singvogelarten.

Es konnten keine Horste von Großvogelarten im Planbereich festgestellt werden.

Angesichts der angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie der Störungen durch die gewerbliche Nutzung sind typische Bodenbrüter des Offenlandes (z. B. Kiebitz, Feldlerche) aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen (Gebäuden, Gehölzstrukturen) im Bereich des Plangebietes eher unwahrscheinlich oder sehr selten anzutreffen. Aus den vorgenannten Gründen ist der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie Rastvögel unattraktiv.

Fledermäuse

Im Bereich der Bäume im Planbereich sind keine geeigneten Höhlenstrukturen als Fledermausquartiere festgestellt worden. Eine Nutzung der gut ausgeprägten Knickstrukturen von Fledermäusen als Jagdlebensraum ist jedoch nicht auszuschließen.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juli 2021), Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, BGR Geoviewer, BÜK 250 Schleswig-Holstein

Laut der Bodenübersichtskarte BÜK 250 sind innerhalb des Plangebietes Pseudogley-Braunerden anzutreffen.

Im Bereich der Ackerflächen weisen die Böden bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Veränderungen im Oberboden bereits überprägt, so dass hier von einer allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt auszugehen ist. Die Gewerbegebiets- und Verkehrsflächen sind aufgrund der Verdichtungen und Versiegelungen durch eine geringe Bedeutung gekennzeichnet. Die linearen Knickstrukturen sowie die kleinflächigen Bereiche mit Gras- und Staudenfluren sind aufgrund der geringeren anthropogenen Einflussnahme von etwas höherer Wertigkeit. Darüber hinaus zeichnen sich die Böden durch ein mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial aus. Natürliche Böden, Böden mit besonderen Standorteigenschaften sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juli 2021), Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, BGR Geoviewer

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht 100 bis 150 mm/Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mäßig. Die Nitratauswaschungsgefährdung kann als mittel eingestuft werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juli 2021), Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, BGR Geoviewer, BÜK 250 Schleswig-Holstein

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf. Die Knickgehölze wirken sich über Luftfilterung und Beschattung positiv auf das Kleinklima aus.

Erhebliche klimatische Belastungen sind derzeit im Plangebiet nicht erkennbar.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juli 2021), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und dessen Umgebung wird durch das Zusammenspiel von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Siedlungsstrukturen und den linearen Gehölzstrukturen im Bereich der Knicks geprägt.

Im Plangebiet selbst bestimmen strukturarme Ackerflächen sowie die Siedlungsstrukturen das Landschafts- und Ortsbild. Gliedernd und blicklenkend wirken die am Rand der Bebauung und der Ackerfläche vorkommenden, naturraumtypischen Knickstrukturen sowie die markanten Einzelbäume. Gleichzeitig stellt das vorhandene Gewerbegebiet jedoch eine Vorbelastung dar, da die Gewerbebauten zum Teil visuell gut wahrnehmbar sind und in den Landschaftsraum hineinwirken. Als Störung des Landschafts- und Ortsbildes ergibt sich ferner die Stromfreileitung mit ihren massiven Masten. Insgesamt ist dem Plangebiet somit eine überwiegend allgemeine bis im Bereich der Knicks höhere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zuzuordnen.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (Juli 2021), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Luftbilder, Schalltechnische Untersuchung (T & H Ing. GmbH Bremen 06.2021)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden. Durch die gewerbliche Nutzung ergibt sich jedoch eine gewisse Lärmbelastung im Nachtzeitraum (T & H Ing. GmbH 06.2021).

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale oder sonstige historisch wertvolle Sachgüter.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen

Örtliche Erhebungen (Juli 2021), topographische Karten, Luftbilder

Im Plangebiet existieren unbebaute Ackerflächen, Gewerbe- und Straßenverkehrsflächen sowie eine Knickstruktur.

6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet vorerst fortgeführt wird. Insofern würde sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft nicht wesentlich verändern.

6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend von der ökologischen Bedeutung des Plangebietes, den existierenden Belastungen des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes sowie der städtebaulichen Konzeption erfolgt eine Beurteilung der planungsbedingten Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Bebauung werden arten- und strukturarme Ackerflächen ohne besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen, so dass die Beeinträchtigung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft weniger erheblich sein wird. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Ackerflächen keine besonderen oder herausragenden Lebensraumfunktionen für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse aufweisen. Mit der Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die Erschließung des Plangebietes sind zudem keine ökologischen Eingriffe verbunden.

Die Knickstrukturen im Norden des Plangebietes werden, auch als potenzielle Lebensräume für Brutvögel und als Fledermausjagdgebiet, erhalten und durch einen 5,00 m breiten Knickschutzstreifen geschützt. Die Baugrenzen halten zudem überwiegend einen Abstand von 10,00 m ein, so dass ein zu dichtes Heranrücken von Gebäuden vermieden wird. Allerdings ist kleinfächig eine Beeinträchtigung von geschützten Knickbereichen mit besonderer Bedeutung zu erwarten, da die gewerblichen Bauflächen unmittelbar heranrücken. Darüber hinaus gehen teilweise Gras- und Staudenfluren im Süden des bestehenden Gewerbegebietes verloren, so dass sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben.

Die großkronige Eiche im Süden des Plangebietes bleibt bestehen.

Ferner wird im Rahmen der Planung ein Teil der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten, 5,00 m breiten Anpflanzzone in gewerbliche Baufläche umgewandelt, so dass geplante, jedoch nicht realisierte Biotopstrukturen verloren gehen.

Durch die Planung werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen betroffen.

Zum Ausgleich der planungsbedingte Eingriffe ist am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes die Neuanlage von Knickstrukturen sowie die Entwicklung von Gras- und Staudenfluren vorgesehen, so dass Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung sowie die Neuanlage von privaten Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den bislang un bebauten Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens, die Veränderung der Bodenstrukturen und die baubedingten Versiegelungen stark gestört werden. Insofern sind erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder hoher Natürlichkeit sowie Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit werden nicht in Anspruch genommen.

Ferner sind im Bereich der privaten Grünfläche - Teilbereich B - durch die Anlage parkähnlicher Möblierungen und Wege sowie das Aufstellen von Ausstellungstücken und Informationstafeln gewisse Bodenversiegelungen nicht auszuschließen, so dass sich hier negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben können.

Die Nutzung der vorhandenen Straßen für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, sie trägt jedoch zur Verminderung des Versiegelungsumfanges bei.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung und Erschließung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Hierzu sollten Vermeidungsvorkehrungen vorgesehen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Da die Ackerflächen des Planbereiches keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung aufweisen, sind mit der planungsbedingten Flächeninanspruchnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft verbunden.

Die für das Klima bedeutsamen Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten. Zur Verminderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen können die Durchgrünung von Stellplatzflächen sowie die randliche Eingrünung mit Knick-/ Gehölzstrukturen beitragen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der Realisierung der gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Ausweitung der Bebauung in den Landschaftsraum sind erhebliche Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild verbunden. Allerdings stellen die Hochspannungsfreileitung sowie das nördlich liegende, visuell zum Teil gut wahrnehmbare Gewerbegebiet Vorbelastungen dar, die zu einer gewissen Milderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild führen.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden und ein Einfügen in die Umgebung zu erreichen, ist eine landschafts- und nutzungsgerechte Gebäudehöhe von max. 12,00 m vorgesehen. Zur Gestaltung des Ortsbildes sowie zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes erfolgt zudem die Anlage naturraumtypischer Knickstrukturen am Rand des Plangebietes. Der Erhalt vorhandener Knicks sowie eines großkronigen Einzelbaumes trägt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Aus der für die Planung erstellten Schalltechnischen Untersuchung (T & H Ingenieure GmbH, 06.2021) geht hervor, dass aufgrund der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen (Emissionskontingentierung, passive Schallschutzmaßnahmen) keine unzumutbaren Geräuschmissionen innerhalb des Plangebietes und im Bereich angrenzender schutzwürdiger Bebauung zu erwarten sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet.

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Schutzgut Fläche

Die im Plangebiet liegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt somit eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen.

Wechselwirkungen

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Gemeinde Siek liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

6.6 Geprüfte Planungsvarianten

Auf eine Alternativflächenprüfung ist verzichtet worden, da mit der Planung einem unmittelbar nördlich liegenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden sollen und daher ein funktionaler Bezug erforderlich ist. Das geplante Transportmuseum steht überdies im Zusammenhang mit der Historie und den Produkten des Gewerbebetriebes.

Eine öffentliche Erschließung ist nicht vorgesehen worden, da sich die Flächen im privaten Eigentum befinden.

6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Erhalt des im Norden vorhandenen Knicks, Schutz durch die Anlage eines 5,00 m breiten Knickschutzstreifens im Bereich privater Grünflächen (Teilbereich C), Abstand zwischen Baugrenze und Knick mind. 10,00 m - Ziel: Erhalt geschützter Biotope und potenzieller Fledermaus- und Brutvogellebensräume (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften), Erhalt von klimaaktiven Gehölzstrukturen (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Klima), Erhalt von naturraumtypischen Landschaftselementen (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Landschaftsbild)
- Festlegung einer landschafts- und nutzungsgerechten Gebäudehöhe - Ziel: Einfügen der Neubebauung in die umgebenden Siedlungsstrukturen (Vermeidungsvorkehrung Landschaftsbild)
- Emissionskontingentierung und Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen - Ziel: Vermeidung von erheblichen Lärmbelastungen (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Mensch)
- Versickerung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen, soweit möglich - Ziel: Erhalt der Grundwasserneubildung (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Wasser)
- Pflanzung von Laubbäumen im Bereich größerer Kfz-Stellplatzanlagen - Ziel: Durchgrünung befestigter Flächen, Gestaltung des Ortsbildes, Verbesserung des Kleinklimas (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Klima und Landschaftsbild)
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange - Ziel: Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist im Bereich privater Grünflächen (Teilbereich A) die Entwicklung naturraumtypischer Knicks vorgesehen. Der Knickwall (Höhe ca. 1,20 m, Breite des Knickfußes 3,00 m und Breite der Krone 1,20 m) ist auf der Krone zweireihige mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung eignen sich Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Holzbirne, Wildapfel, Stieleiche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Vogelbeere und Winterlinde. Der Knick ist dauerhaft zu

erhalten und fachgerecht zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang durch eine vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Flächen beidseitig des Knickwalles sind als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln.

Ziel der Maßnahmen ist es,

- eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung im Übergang zum freien Landschaftsraum zu erreichen
- das Landschaftsbild mit naturraumtypischen Elementen zu gestalten
- neue Lebensräume für heimische Pflanzen- und Tierarten (insb. Brutvögel, Fledermäuse) zu schaffen
- mit der Nutzungsextensivierung eine Revitalisierung der Bodenfunktionen zu erreichen
- über Beschattung und Luftfilterung das Kleinklima zu verbessern

Die Ausgleichsmaßnahme ist somit für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Boden und Klima/ Luft wirksam.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollten folgende Maßnahmen seitens der Gemeinde Siek ergriffen werden:

- Prüfung, ob die auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt werden
- Kontrolle des Erhaltes der geschützten Knickstrukturen
- Kontrolle der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

6.9. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Informationen zu den Schutzgütern Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch sind dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, dem BGR Geoviewer, der BÜK 250 Schleswig-Holstein sowie der für den Bebauungsplan erstellten Schalltechnischen Untersuchung (T & H Ing. GmbH Bremen 06.2021) entnommen worden. Ferner wurden eine Geländebegehung sowie eine Biotoptypenkartierung im Juli 2021 durchgeführt. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung ist außerdem eine Inaugenscheinnahme der randständigen Gehölzstrukturen hinsichtlich des Vorkommens potenzieller Vogelbrutplätze und Fledermausquartiere erfolgt.

Bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

6.10 Zusammenfassung

Mit der Bauleitplanung möchte die Gemeinde Siek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Bültbek/ Lohe sowie die Ansiedlung eines Transport-Museums schaffen. Das rund 4,074 ha große Plangebiet liegt Nordwesten der Gemeinde Siek und grenzt unmittelbar an die bestehende gewerbliche Bebauung an. Durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung werden sich erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden/ Fläche sowie das Landschafts- und Ortsbild ergeben. Die planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, das Schutzgut Wasser sowie das Schutzgut Klima/ Luft sind überwiegend weniger erheblich. Allerdings gehen kleinflächig Gras- und Staudenfluren mit allgemeiner ökologischer Wertigkeit verloren. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erfolgt über die im Bereich privater Grünflächen vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sowie über externe Ausgleichsflächen.

6. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFES (EINGRIFFSREGELUNG)

Mit der im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 vorgesehenen Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigung durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Demnach ist die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die unvermeidbare, im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Beeinträchtigungen zusammenfassend aufgeführt:

Arten und Lebensgemeinschaften

- Beeinträchtigung geschützter Biotope (Knick)
- Verlust von Biotopen allgemeiner Bedeutung (Gras- und Staudenfluren) durch Überbauung

Boden

- Verlust der Funktion der Böden (in ihrer Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes) durch Versiegelung

Wasser

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Überbauung/ Versickerung

Landschaftsbild

- Veränderung/ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Inanspruchnahme des offenen Landschaftsraumes durch die Neubebauung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes werden die Bewertungskategorien des Gemeinsamen des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) vom 09.12.2013 angewandt.

Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfes des Bodens ist die Berechnung des Umfangs bzw. der Flächengrößen der voraussichtlichen Versiegelung/ Überbauung erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung sieht der Runderlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen vor. Ist eine Entsiegelung nicht möglich, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1: 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge sowie mindestens 1: 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbelägen Flächen aus einer intensiven Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonen Biotop entwickelt werden.

Flächenausweisung/ Eingriff	Fläche in m ²	Überbauung/ Versiegelung in m ²	Ausgleichs- faktor	Ausgleichserfordernis in m ²
Gewerbegebiet (GE) GRZ 0,80	22.744,00	18.195,20	0,5	9.097,60
Sonstiges Sonderge- biet (SO) - GRZ 0,80	8.506,00	6.804,80	0,5	3.402,40
Straßenverkehrsfläche	1.913,00	1.913,00	0,5	956,50
private Grünfläche (B)	1.326,00	1.326,00	0,3	397,80
AUSGLEICHSBEDARF SCHUTZGUT BODEN:				13.854,30

Für das Schutzgut Boden ist somit ein Ausgleich von insgesamt ca. 1,385 ha zu schaffen.

Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass (2013) erreicht, wenn

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers
- die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswasser
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser

sichergestellt ist.

Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Gemäß Runderlass (2013) müssen Ausgleichsmaßnahmen zu einem Landschaftsbild führen, dass unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem Landschaftstyp Rechnung trägt.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets zur freien Landschaft hin führen in Verbindung mit dem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen zu einer landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung. Auch die festgelegte Gebäudehöhe trägt dazu bei, dass sich die Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt.

Das Ausgleichserfordernis für das Landschaftsbild wird somit erfüllt.

Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für Biotopie wird das Ausgleichserfordernis ebenfalls nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 ermittelt. Bei Flächen und Landschaftbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz führen Baugebietsplanungen zu erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopen). Wenn die Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen.

Entsprechend dem Runderlass sind die Maßnahmen in Abhängigkeit von der Wiederherstellbarkeit der Funktionen und Werte im Verhältnis 1:1 bis 1:3 vorzusehen.

Durch das Baugebiet wird eine Knickstruktur in einer Länge von ca. 62,00 m am nördlichen Rand des Geltungsbereiches durch die heranrückenden Gewerbegrundstücke in der Funktion beeinträchtigt. Daher wird ein Ausgleich im Verhältnis 1: 1 angesetzt.

Darüber hinaus wird die Umwandlung eines Teils der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Anpflanzzone in Bauflächen in Ansatz gebracht.

Ausgleichserfordernis für Flächen mit besonderer und allgemeiner Bedeutung

Biotope mit besonderer/ allgemeiner Bedeutung	Fläche in m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis in m²
Knick, Beeinträchtigung	210,00	1	210,00
Gras- und Staudenflur	230,50	1	230,50
Anpflanzzone (B-Plan Nr. 8)	495,00	1	495,00
AUSGLEICHSBEDARF SCHUTZGUT ARTEN/ LEBENSGEMEINSCHAFTEN:			935,50

Damit ergibt sich für den Verlust bzw. die Beeinträchtigungen von Biotopen ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,094 ha.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen - Teilbereiche A und C - erfüllen neben den Funktionen zum Knickschutz sowie zur Einbindung der Neubebauung in den Landschaftsraum auch Ausgleichsfunktionen für den Naturhaushalt.

Für den Ausgleich gilt, dass festgesetzte Grünflächen in den naturnah zu entwickelnden Teilbereich A (Anlage von Knicks mit randlichen Saumzonen, Knickschutzstreifen mit Gras- und Stau-

denflur) am südlichen, westlichen und östlichen Rand des Plangebietes mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Somit gilt für den Ausgleich des Faktors Boden:

im Plangebiet	Fläche in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichswert in m ²
Grünflächen (Teilbereiche A und C)	6.299,00		
abzgl. bestehender Knicks	- 410,00		
Aufwertung Grünflächen (Teilbereiche A und C)	5.889,00	1,0	5.889,00
Aufwertung			
AUSGLEICH FÜR DAS SCHUTZGUT BODEN IM GELTUNGSBEREICH:			5.889,00

Trotz der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von rd. 0,800 ha für das Schutzgut Boden (Eingriffswert: 13.854,30 m² - Kompensationswert: 5.889,00 m² = 7,965,30 m²).

Da planungsbedingt Biotope mit besonderer und allgemeiner Bedeutung beeinträchtigt werden bzw. verloren gehen, ist der Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von 0,094 ha zusätzlich zur Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden bereitzustellen.

Externer Ausgleichsflächenbedarf gesamt

Schutzgut	externer Ausgleichsflächenbedarf in ha
Boden	0,800
Arten und Lebensgemeinschaften	0,094
gesamt	0,894

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites kann über die Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen an anderer Stelle, einen Flächenpool der Kommune oder ein Ökokonto, das im Kreis Stormarn liegt, erfolgen. Hierzu erfolgt eine abschließende Klärung bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens (Satzungsbeschluss).

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist verboten,

„1. wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick

auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der im Plangebiet im Juli 2021 durchgeführten Biotoptypenkartierung.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Die im Plangebiet sowie am Rand vorkommenden Gehölzstrukturen bleiben als Lebensraum der Brutvogelgemeinschaft und als potenzielle Fledermaushabitate erhalten, so dass mit der Planung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtliche Bestimmungen des § 44 BNatSchG verbunden sein werden.

Die Ackerflächen weisen keine besonderen Lebensraumfunktionen für Brutvögel oder Fledermäuse auf. Aufgrund der Vergleichbarkeit des Plangebietes mit umliegenden Biotopstrukturen ist ferner davon auszugehen, dass bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist. Darüber hinaus werden durch die Anlage neuer Knicks sowie die Entwicklung von Gras- und Staudenfluren die Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten, insb. für Brutvögel, Fledermäuse, verbessert.

Des Weiteren sind folgende Vermeidungsvorkehrungen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen zu beachten:

- ⇒ Erhalt vorhandener Knickstrukturen und eines Einzelbaumes.
- ⇒ Die zu erhaltenden Gehölzstrukturen sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen.
- ⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich geschützter Brutvögel zu vermeiden, sind Baufeldräumungen und Flächenfreimachungen erst außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Vögel, die zwischen Mitte März bis Ende Juni liegt, durchzuführen.
- ⇒ Um eine potenzielle Nutzung als Lebensstätte auszuschließen, sollten während der Bauzeit längere Unterbrechungen der Bautätigkeit innerhalb der Kernbrutzeit von Vögeln (Mitte März bis Ende Juni) sowie offenstehende Rohre, Schächte etc. vermieden werden.
- ⇒ Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor dem Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Vermeidungsvorkehrungen ist mit Blick auf die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine geschützten Kulturdenkmale vorhanden.

Archäologische Denkmalpflege

Hinweise auf ein Vorkommen von Bodendenkmalen bzw. archäologischer Kulturdenkmale liegen für das Plangebiet nicht vor.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird nachfolgender Hinweis daher vorsorglich auf die Planzeichnung aufgebracht:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies nach § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit.

Im Plangebiet sowie in einem nach der Geruchsimmisionsrichtlinie GIRL zu betrachtenden Umkreis von 600 m befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung. Insofern ist im Plangebiet nicht mit unzumutbaren Geruchsimmisionen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe durch eine heranrückende Bebauung ergibt sich nicht.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge angesichts der räumlichen Lage angrenzend an einen landwirtschaftlich genutzten Bereich im Planbereich zu tolerieren sind.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel) wird auf Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch weiterhin uneingeschränkt über die öffentlichen Straßen sowie die Wirtschaftswege gewährleistet.

11. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Altablagerungen und Altstandorte

Der Gemeinde Siek sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Kreis Stormarn als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Kampfmittelbeseitigung

Nach § 2 der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein ist die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3), und vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, bei der Landesordnungsbehörde eine

kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die betroffenen Gemeinden sind in der Anlage der Kampfmittelverordnung aufgeführt.

Der zuständige Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein (KRD SH) hat mit Schreiben vom 02.08.2021 mitgeteilt, dass die Gemeinde Siek in der benannten Anlage der Kampfmittelverordnung SH nicht aufgeführt ist. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des KRD SH daher keine Bedenken. Das Vorhaben kann somit ohne weitere Einbindung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein realisiert werden. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

12. VER- UND ENTSORGUNG

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes wird über den Anschluss an das Strom- und Gasnetz sichergestellt. Zur Versorgung werden im Bereich des Plangebietes entsprechende Strom- und Gasleitungen verlegt. Grundversorger sind die E.ON Energie Deutschland GmbH und die Schleswig-Holstein Netz AG der Energieversorgung.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung können sich unterirdische Versorgungsleitungen (Strom, Gas) der Unternehmen befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Die vorhandene 110kV-Hochspannungsfreileitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt worden. Im Bereich der Trasse der Stromfreileitung darf der notwendige Sicherheitsabstand von mind. 5,00 m zur Stromfreileitung auch während der Baumaßnahmen durch Krananlagen, Gerüste, Handwerksarbeiten etc. zu keiner Zeit unterschritten werden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften, DIN-Normen und Regelwerken und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich sind.

Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom Technik GmbH sichergestellt.

Im Plangebiet und der Umgebung können sich Telekommunikationslinien befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorger sind zu berücksichtigen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger, sollten die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der Deutsche Telekom Technik GmbH und der EWE Netz GmbH abgestimmt werden.

Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Anlage oder Ergänzung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an den Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Hierzu erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist die Hamburger Wasserwerke GmbH, ein Unternehmen der Hamburg Wasser.

Für die Löschwasserversorgung stehen unmittelbar nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Wendeanlage sowie in einer Entfernung von rd. 75,00 m zwei Hydranten DN 100 zur Verfügung. Sollte für die Löschwasserversorgung im Plangebiet die Installation weiterer Löschwasserentnahmestellen erforderlich sein, sind die genauen Standorte sowie die notwendigen Entnahmekapazitäten mit der zu zuständigen Feuerwehr und der Gemeinde abzustimmen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird ein Oberflächenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt.

Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll jedoch nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücksflächen über geeignete Sickeranlagen versickert.

Zum Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers vor Verunreinigungen sind bei gewerblichen Nutzungen der Einleitung grundsätzlich Filtersysteme, z. B. Sandfilter, vorzuschalten. Die gesetzlichen Vorschriften zur Einleitung von Oberflächenwasser sind zu beachten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist ferner zu beachten, dass Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte, bei denen wassergefährdende Stoffe (Öle) abtropfen könnten, nur auf flüssigkeitsdichten Flächen abgestellt und repariert werden dürfen.

Die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung ggf. erforderlichen Anträge auf Entwässerungsgenehmigung sind beim Kreis Stormarn zu stellen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die Zuständigkeit liegt bei der Hamburger Stadtentwässerung (HSE).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Kreises Stormarn und wird durch dessen Auftragnehmer, die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH), sichergestellt.

13. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

14. VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Siek hat in der Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 - Gebiet: Südlich des Gewerbegebietes Bültbek, westlich der Hauptstraße 12 a - 16 (Nur gerade Hausnummern), östlich des Golfplatzes Siek - gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am erfolgt.

Des Weiteren hat die Gemeindevertretung am beschlossen, den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt worden.

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Siek hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nach Prüfung der Stellungnahmen am als Satzung beschlossen.

Siek, den

.....
Bürgermeister

erarbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO DÖRR
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN
TEL. 04774-991153 • FAX 04774-991154

Hechthausen, den

15. ANHANG

- Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Gemeinde Siek (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Schalltechnische Untersuchung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Siek - T & H Ing. GmbH Bremen 06.2021

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



0,0m 100,0m



GE 3 | —
 a | GRZ 0,80
 GH = 12,00 m
 45 dB(A)/ m²

SO | II
 Transport
 Museum
 a | GRZ 0,80
 GH = 11,00 m
 40 dB(A)/ m²

GE 2 | —
 a | GRZ 0,80
 GH = 12,00 m
 45 dB(A)/ m²

GE 1 | —
 a | GRZ 0,80
 GH = 12,00 m
 50 dB(A)/ m²

SATZUNG DER GEMEINDE SIEK
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
- 5. Änderung und Ergänzung -
 "Gewerbegebiet Bültbek-Lohe, Bültbek an der
 Hauptstraße südlich der Bundesautobahn
 Hamburg-Lübeck"

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.3.1. Gewerbegebiete - GE 1, GE 2 und GE 3
(§ 8 BauNVO)



1.4.2. Sonstige Sondergebiete (Transport-Museum)
(§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,80 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

II 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

11,00 m bzw. 12,00 m 2.8. maximale Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (Gebäudehöhe - GH)

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

a 3.1. Abweichende Bauweise



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.1. Private Straßenverkehrsflächen

8. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



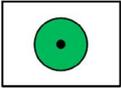
Hochspannungsleitung -oberirdisch (nachrichtlich)

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



9. Private Grünflächen - Teilbereiche A, B und C

13. 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Erhaltung: Bäume

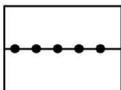
15. Sonstige Planzeichen



15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

5 Abstände in Metern

40 dB(A)/ m² Emissionskontingent L_{Ek} nach DIN 45691 nachts



Richtungssektoren A und B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Ausgeschlossen sind die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO „Transport-Museum“ gemäß § 11 BauNVO sind folgende Einrichtungen und Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung
- Museumsshop
- Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Museumsbetrieb
- Räume für Schank- und Speisebewirtschaftung im Zusammenhang mit dem Museumsbetrieb
- Werkstatt, Unterstellhallen und Lagerflächen für das Museum
- Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen
- eine Wohnung für Betriebsleiter, Betriebsinhaber oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die der zugelassenen Nutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Zufahrten, Zuwegungen und Zugänge für die zugelassenen Nutzungen
- dachmontierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Anlagen für die Regenrückhaltung

3. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

4. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden privaten Erschließungsstraße, gemessen mittig vor dem Grundstück.

5. Neu zu schaffende Kfz-Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Kfz-Stellplätzen sind zu durchgrünen, wobei pro 6 Pkw-Einstellplätzen ein heimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang: mind. 14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für die Pflanzung eignen sich Spitzahorn, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Rotbuche und Winterlinde. Gehölze sind bei Abgang durch Neupflanzung derselben Art zu ersetzen.

6. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen - Teilbereich A ist ein durchgängiger Knick anzulegen. Der Knickwall (Höhe ca. 1,20 m, Breite des Knickfußes 3,00 m und Breite der Krone 1,20 m) ist auf der Krone mind. zweireihige mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung eignen sich Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Hasel, Weißdom, Schlehe, Holzbirne, Wildapfel, Stieleiche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Vogelbeere und Winterlinde. Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang durch eine vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Flächen beidseitig des Knickwalles sind als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln.

7. Im Bereich der privaten Grünfläche - Teilbereich B - sind artenreiche Scherrasenflächen anzulegen. Ferner sind parkähnliche Möblierungen, Wege, Informationstafeln und Ausstellungsexponate zulässig.

8. Zu erhaltende Bäume und Gehölzstrukturen sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen.

9. Im Bereich der privaten Grünfläche - Teilbereich C sind die vorhandenen Knickstrukturen (Knickwall und Gehölze) sind dauerhaft zu erhalten. Auf der verbleibenden Fläche sind zum Schutz des Knicks artenreiche Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Hierzu ist eine Ansaat mit Regio-Saatgut oder alternativ eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen durchzuführen. Die Fläche der Gras- und Staudenfluren kann alle 3 bis 5 Jahre einmal gemäht werden. Die Verwendung von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Bioziden ist grundsätzlich unzulässig.

10. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (GE 1 bis GE 3 und SO) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 h) nicht überschreiten.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK nachts um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent
A	0 dB
B	6 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EKj} durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Verträgen).

11. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) "Transport-Museum" müssen, die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 36$ dB einhalten. Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes hat nach der DIN 4109, Teil 2, Ausgabe Januar 2018 zu erfolgen. Weiterhin ist für schutzbedürftige Schlafräume und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies nach § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

2. Sollten bei Bau-, Erd- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Baufeldräumungen und Flächenfreimachungen sind zum Schutz von Brutvögeln erst außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Vögel, die zwischen Mitte März bis Ende Juni liegt, durchzuführen.

4. Um eine potenzielle Nutzung als Lebensstätte auszuschließen, sollten während der Bauzeit längere Unterbrechungen der Bautätigkeit innerhalb der Kernbrutzeit von Vögeln (Mitte März bis Ende Juni) sowie offenstehende Rohre, Schächte etc. vermieden werden.

5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Im Bereich der Trasse der Stromfreileitung darf der laut Freileitungsnorm notwendige Sicherheitsabstand von mind. 5,00 m zur Stromfreileitung auch während der Baumaßnahmen durch Krananlagen, Gerüste, Handwerksarbeiten etc. zu keiner Zeit unterschritten werden.