



Übersichtsplan 1:25.000

GEMEINDE SIEK

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22

Für das Gebiet

östlich des Gewerbegebiets „Jacobsrade“, südlich des Regenrückhaltebeckens „Jacobsrade“
und nördlich der „L 224“

Entwurf für den Satzungsbeschluss

Fassung vom: 11.11.2019



Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbB

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0

Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER

Freie Landschaftsarchitekten bdla

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

Inhaltsverzeichnis

.....	1
1 Grundlagen, Verfahrensablauf, Ziele und Zweck der Planung.....	6
1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	6
1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen.....	8
1.3 Planungsanlass und Planungsziele.....	8
2 Abgrenzung des Plangebietes	11
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	11
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	11
3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)	11
3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).....	12
3.1.3 Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsschutz	14
3.1.4 Flächennutzungsplan (1977).....	14
3.1.5 Landschaftsplan	15
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	16
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	16
3.2.2 Denkmalschutz.....	16
3.2.3 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	16
3.2.4 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	17
3.2.5 Artenschutz	17
4 Rahmenbedingungen und Angaben zum Bestand.....	17
4.1 Lage im Gemeindegebiet	17
4.2 Nutzungs- und Bauungsstruktur	17
4.3 Gelände und Boden.....	18
4.4 Flora und Fauna	18
5 Alternativenprüfung	20
6 Inhalt des Bebauungsplans / Begründung der Festsetzungen.....	21
6.1 Städtebauliches, Nutzungs- und Erschließungskonzept	21
6.2 Art der baulichen Nutzung	23
6.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 25	
6.4 Grünflächen	27
6.5 Straßenverkehrsflächen	27
6.5.1 Verkehrserschließung und Wegeverbindungen	27
6.5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	29

6.5.3	Ruhender Verkehr	29
6.5.4	ÖPNV-Anschluss.....	29
6.6	Örtliche Bauvorschriften/ Gestalterische Festsetzungen.....	29
6.7	Ver- und Entsorgung	31
6.7.1	Wasserversorgung, Abwasser-, Abfallbeseitigung, Energie u. Telekommunikation	31
6.7.2	Oberflächenentwässerung	31
6.7.3	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	32
6.7.4	Immissionsschutz	33
6.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	37
6.8.1	Erhaltungsgebote	37
6.8.2	Anpflanzgebote	38
6.8.3	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt	38
6.8.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	39
6.8.5	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	39
7	Nachrichtliche Übernahmen	41
7.1	Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Landesstraße 224 41	
8	Hinweise	41
8.1	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel und Hinweise	41
8.2	Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale	41
9	Umweltbericht	43
9.1	Einleitung	43
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der wichtigsten Ziele der Festsetzungen und des Bedarfs an Grund und Boden.....	43
9.1.2	Planungsrelevante Umweltschutzziele aus einschlägigen Festsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	43
9.1.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
9.1.4	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und Erholung	45
9.1.5	Schutzgut Boden und Fläche	46
9.1.6	Schutzgut Wasser	46
9.1.7	Schutzgut Klima, Luft	47
9.1.8	Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Arten und Lebensgemeinschaften	48
9.1.9	Schutzgut Landschaftsbild	48
9.1.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	49
9.1.11	Wechselwirkungen	49
9.1.12	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	49

9.1.13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	50
9.1.14 Planungsalternativen und Nullvariante.....	56
9.2 Zusätzliche Angaben	56
9.2.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	56
9.2.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	57
9.2.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	57
10 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne.....	59
11 Flächenbilanz, Kosten und Realisierung der Planung.....	59
11.1 Flächenangaben	59
11.2 Bodenordnung und Maßnahmen der Verwirklichung	59
11.3 Etwaige planstörende Bauabsichten	59
11.4 Realisierung der Planung	59
11.5 Kosten.....	60
12 Anlagen.....	62

1 Grundlagen, Verfahrensablauf, Ziele und Zweck der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Dem Bauleitplanverfahren liegen zu Grunde:

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

Das Planverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Siek nach § 12 BauGB durchgeführt sowie im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung
Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Diese Begründung liegt der Bebauungsplan bei.
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus einem Lageplan, einem Grundrissplan (Erdgeschoss), einem Ansichtsplan (Ost, Süd und Nord), vier Schnittzeichnungen sowie einem Perspektivenplan (mit Perspektiven sowie Ansichts- und Grundrisszeichnungen) von dem Vorhaben.
- der Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Siek und der Vorhabenträgerin (OM-NITRADE Handelsgesellschaft mbH) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planung- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen, zur Baudurchführung und zum Ausgleichsmaßnahmen zwischen den Vertragsparteien getroffen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil dieser Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträgerin und der Gemeinde Siek vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der in dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen.

Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen würden, wäre auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

Aufgrund des geplanten direkten Anbaus an ein Bestandsgebäude liegt das Plangebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 außerhalb der Siedlungsachsenabgrenzung gemäß der Darstellung in der Karte zum Regionalplan I und gleichzeitig auch im Bereich eines regionalen Grünzugs (Ziff. 4.2 Regionalplan I). Insoweit stehen der Planung Ziele der Raumordnung entgegen.

Gemäß dem § 13 Landesplanungsgesetz des Landes Schleswig-Holstein kann in Verbindung mit dem § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden, sofern die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Gemeinde Siek hat daher zur Umsetzung der Planung die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens bei der Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein beantragt. Diesem wurde mit Bescheid vom 21.05.2019 zugestimmt.

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

In der Sitzung der Gemeindevertretung Siek am 27.02.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss aufgrund einer Änderung der Gebietsbezeichnung erneut gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Der Vorentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 05.03.2018 bis zum 16.03.2018 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02./03.03.2018 in der Tageszeitung „Stormarner Tageblatt in Verbindung mit dem Anzeigenblatt Markt Ahrensburg, Bargtheide, Trittau“ sowie auf der Internetseite des Amtes Siek ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 07.03.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.11.2018 beschlossen, das Planverfahren in Form eines vorhabenbezogenen B-Plans weiterzuführen.

Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), die Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan haben in der Zeit vom 15.4.2019 bis zum 24.5.2019 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am __.__.2019 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am __.__.2019 im Amtsblatt hingewiesen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 12.4.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am __.__.__.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22, wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), die Begründung und dem Vorhaben- und

Erschließungsplan haben in der Zeit vom __.__. bis __.__. während der während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am __.__. in der Tageszeitung „Stormarner Tageblatt in Verbindung mit dem Anzeigebblatt Markt Ahrensburg, Bargtheide, Trittau“ sowie auf der Internetseite des Amtes Siek ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am __.__. im Amtsblatt hingewiesen.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan am __.__. als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

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

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine vom Vermessungsbüro Sprick Vermessung, Große Straße 27-29, 22926 Ahrensburg zur Verfügung gestellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 22 und der 27. Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung wurde vom Büro Landschaftsplanung Jacob I Fichtner, Ochsenzoller Straße 142a, 22848 Norderstedt und vom Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg erarbeitet.

1.3 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Siek ist es, dem ortsansässigen Gewerbebetrieb „OMNITRADE Handelsgesellschaft mbH“ Erweiterungsmöglichkeiten für die im bestehenden Gewerbegebiet Siek „Jacobsrade“ vorhandene Verwaltung und Produktions- und Lagerstätte zu eröffnen.

Das Unternehmen OMNITRADE wurde 1992 als Handelsunternehmen für Pistazien, Nüsse und Trockenfrüchte in Hamburg gegründet. Kundschaft war die Lebensmittel-Industrie, die mit den genannten Produkten weltweit beliefert wurde.

Aufgrund der sich verändernden Märkte wurde 2003 die EUROFOOD Handelsgesellschaft gegründet, mit der nun neben Industriekunden auch Partnerschaften mit dem Lebensmittel-Einzelhandel aufgebaut wurden.

Im Jahr 2006 wurden erste Röst- und Packanlagen im Hamburger Hafen errichtet. Der Erfolg und die steigende Nachfrage in den folgenden Jahren sowie die ansteigenden Anforderungen der Kunden führten Anfang 2010 zu ersten Überlegungen eine neue und größere Produktionsstätte zu errichten. Hierfür wurde eine logistisch günstig gelegene Gewerbefläche vor den Toren Hamburgs gesucht und im bestehenden Gewerbegebiet „Jacobsrade“ der Gemeinde Siek auch gefunden. Die ausschlaggebenden Kriterien für die Wahl dieses bereits erschlossenen Gewerbestandortes waren die Lage in der Metropolregion, die damit einhergehenden Nähe zu Hamburg und eine gute Verkehrsanbindung über die umliegenden Autobahnen (v.a. die direkte Autobahnzufahrt Nr. 28 - Ahrensburg der A1).

Im Jahr 2013 entstand auf fast 4 Hektar Fläche ein moderner Industriekomplex mit über 20.000 qm Produktions- und Lagerflächen und angeschlossenen Verwaltungsgebäude.

Seit 2014 werden an diesem Standort verschiedene Nüsse und Trockenfrüchte verarbeitet, d.h. geröstet, gesalzen, verpackt und konfektioniert, um sie dann von dort aus frisch an die Kunden im Lebensmitteleinzelhandel auszuliefern.

Die Verarbeitungsmengen und die teilweise damit zusammenhängenden Umsätze sind in den letzten Jahren stark angewachsen, so dass die heute zur Verfügung stehenden Betriebsflächen bereits jetzt schon zu klein geworden sind.

Eine Übersicht des Unternehmenswachstums geht aus der nachfolgenden Übersicht hervor.

Jahr	Verarbeitete Menge	Mitarbeiterzahl		Umsatz OMNITRADE	Umsatz Eurofood
		Festangestellte (K=kaufmännisch; G=gewerblich)	Freie Mitarbeiter		
2014	13.000 mt	28 = 14K + 14G	ca. 40	> 164 Mio. €	> 127 Mio. €
2015	15.000 mt	41 = 21K + 20G	ca. 60	> 218 Mio. €	> 171 Mio. €
2016	20.000 mt	41 = 19K + 22G	ca. 75	> 217 Mio. €	> 162 Mio. €
2017	22.000 mt	63 = 24K + 39G	ca. 85	> 259 Mio. €	> 164 Mio. €
2018	> 25.000 mt	75 = 26K + 49G	ca. 85	geschätzt > 270 Mio. €	geschätzt > 180 Mio. €
2019	geschätzt > 25.000 mt	geschätzt: 75	geschätzt 85	geschätzt > 270 Mio. €	geschätzt > 180 Mio. €
Neu- bau 2020	geschätzt > 30.000 mt	geschätzt: 100	geschätzt 80	geschätzt > 300 Mio. €	geschätzt > 200 Mio. €

Tabelle 1: Unternehmenswachstum der OMNITRADE Handelsgesellschaft mbH 2014 – 2020

Es wird ersichtlich, dass sich in den letzten 5 Jahren die verarbeiteten Mengen am Standort Siek fast verdoppelt haben. Das gleiche gilt auch für die Mitarbeiterzahl, die von 28 Mitarbeitern im Jahr 2014 auf aktuell 75 Mitarbeiter gestiegen ist, was einer Steigerung von 167% entspricht. Durch die geplante Betriebserweiterung (vorgesehen im Jahr 2020) ist eine Mengensteigerung aller Produkte möglich, welche dann die 30.000 mt-Marke übersteigen wird.

Da die Produktionskategorie Nüsse und Trockenfrüchte als Lifestyle-Produkt in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen ist, geht die Fa. OMNITRADE von konstanten Wachstumsraten in der Größenordnung von 5 – 10 % in den folgenden Jahren aus.

Aufgrund des starken Wachstums der verarbeiteten Menge reichen die 2013 ursprünglich geplanten Betriebsflächen bereits jetzt nicht mehr aus. Grund hierfür ist auch, dass das Unternehmen sehr lagerintensiv ist, was mit der Beschaffung der Rohwaren zusammenhängt. Fast ausnahmslos werden die Waren aus Übersee bezogen. Um den Produktionsfluss und die Lieferfähigkeit zu gewährleisten, werden daher die Waren nach den Ernten in den

Ursprungsländern nach Hamburg gebracht, um sicherzustellen, dass diese zu den geplanten Produktionsterminen zur Verfügung stehen.

Hinzu kommt, dass die Fa. OMNITRADE mit Ländern handelt, die im Falle von Preissteigerungen im Vergleich zu kontrahierten Preisen nicht liefern. Hier ist es besonders wichtig kontrahierte Mengen sofort nach Hamburg zu bringen, um so die Ware zu sichern.

Neben den Produktionsflächen, auf denen geröstet, gesalzen und verpackt wird, werden immer größere Flächen zur Warenkonfektionierung für Trockenfrüchte benötigt, die als Displays zusammengestellt werden. Diese Flächen fallen dann wiederum als Lagerfläche für die Rohwaren weg. Aus diesem Grund ist das Unternehmen mittlerweile gezwungen, einen Großteil der zur Produktion vorgesehenen Mengen wieder in Hamburg einzulagern. Aktuell werden im Hamburger Umland bereits ca. 5.000 mt verschiedenster Rohwaren gelagert, welche das Unternehmen nicht mehr auf der vorhandenen Betriebsfläche in Siek einlagern kann.

Neben der Schwierigkeit im Hamburger Hafen geeignete Flächen für die sensiblen Produkte zu finden, bedeutet die Zwischenlagerung auch einen weiteren Kostenfaktor, welcher im Vergleich zu anderen Mitbewerbern, welche direkt bei der Produktion einlagern können, einen erheblichen Wettbewerbsnachteil bedeutet.

Ferner sind neben den fehlenden Lagerflächen auch die zur Verfügung stehenden Produktionsflächen mittlerweile deutlich zu klein geworden, um den wachsenden Anforderungen der Kunden zu genügen. Aktuell können ca. 5.000 qm Produktionsflächen genutzt werden, auf denen insgesamt 4 Röster und 10 Verpackungsanlagen betrieben werden können. Das Unternehmen hat bereits weitere Maschinen bestellt und diese auch geliefert bekommen. Aufgrund der zu klein gewordenen Flächen und dem stark gestiegenen Mengenzuwachs können diese jedoch noch nicht aufgestellt werden.

Um weniger anfällig bei Konjunkturschwankungen zu sein, hat das Unternehmen darüber hinaus begonnen, neben den bekannten Prozessen, auch neue Produktionsverfahren zu entwickeln. Auch diese konnten bislang nicht umgesetzt werden, da auch hierfür die notwendigen Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Unternehmerisches Ziel ist es deshalb, auf der bislang landwirtschaftlich genutzten, östlich an das bestehende Betriebsgrundstück angrenzenden Fläche einen gewerblichen Neubau zu errichten. Durch den geplanten Neubau, welcher direkt östlich an das bestehende Gebäude angebaut werden soll, kommen zur bestehenden Gebäudefläche (von ca. 20.000 qm) ca. 30.550 qm Fläche dazu. Durch die zusätzliche Fläche besteht die Möglichkeit, die Struktur des gesamten Betriebes zu verändern. Das heißt, dass die heute als Lagerflächen genutzten Flächen in Technik-, Produktions- und Konfektionierung-/ Bereitstellungsflächen umgewandelt werden können. Durch diese Erweiterungen kann sich das Unternehmen neu aufstellen und stark an Wettbewerbsfähigkeit gewinnen. Die zukünftig zur Verfügung stehenden Lagerflächen von ca. 28.000 qm und Produktionsflächen von ca. 12.150 qm mit den zusätzlichen Flächen für Technik, Sozialräume und Bereitstellungsflächen sind nach bisheriger Planung und Einschätzung ausreichend, um die Firmenentwicklung für die nächsten 20 Jahre abzusichern.

Ohne die geplante Erweiterung ist die weitere Entwicklung des Unternehmens OMNITRADE gefährdet, da andere Unternehmen bereit sind, Aufträge zu übernehmen, die in der jetzigen Größe am Standort nicht mehr geleistet werden können. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass dann auch derzeit produzierte Mengen an andere Unternehmen vergeben werden, welche in der Lage sind, Komplettprogramme zu liefern, da die komplette Verarbeitung von Produktkategorien, so wie sie das Unternehmen OMNITRADE produzieren, logistische Vorteile bei den Kunden generiert.

Um die Wettbewerbsfähigkeit und damit den Fortbestand des Unternehmens OMNITRADE langfristig zu sichern, ist daher eine Betriebserweiterung am derzeitigen Standort notwendig. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Betriebserweiterung geschaffen.

Neben der Erweiterung des Unternehmens OMNITRADE sollen mit dem Bauleitplanverfahren gleichzeitig entlang der Landesstraße zusätzlich arrondierend kleine Gewerbegebietsflächen für klein- und mittelständische Unternehmen bereitgestellt werden, die geeignet sind, das örtliche Gewerbe ortsangemessen zu ergänzen. Die Gemeinde beabsichtigt damit den Gewerbestandort Siek insgesamt zu stärken und gleichzeitig durch die Errichtung der kleinteiligen Gewerbebauten („Gewerbevillen“) einen attraktiven landesstraßenbegleitenden Gesamteindruck und hohen Wiedererkennungswert und damit eine städtebauliche Ordnung entlang der Landesstraße herzustellen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in Siek und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnahe Arbeitsplätze bei.

2 Abgrenzung des Plangebietes

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

- Im Norden: durch die benachbarten Flurstücke 305 (Flur 1), 195, 10, 11, 12, 14/1 (Flur 3),
- im Osten: durch das benachbarte Flurstück 1/5 (Flur 3)
- im Süden: durch die Landesstraße 224 - Flurstück 4/3 (Flur 3) sowie
- im Westen: durch das benachbarte Flurstück 172 (Flur) sowie durch die gewerbliche Bebauung entlang der Straße Jacobsrade.

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

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

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

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

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

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

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

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)

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

Gemäß **Regionalplan für den Planungsraum I von 1998** liegt die Gemeinde Siek innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Sie ist dort dem Nahbereich Ahrensburg zugeordnet und hat selbst **keine zentralörtliche Funktion** und kann sich daher grundsätzlich im Rahmen des örtlichen Bedarfs entwickeln. Teilweise liegt das Gemeindegebiet (u.a. das bestehende Gewerbegebiet Siek-Jacobsrade) auf der Siedlungsachse (Hamburg-Wandsbek) - Ahrensburg/ Groß Hansdorf - Bargteheide - Bad Oldesloe.

Gemäß dem Regionalplan sind jedoch die „... *zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne ... Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung*“¹. Die gewerbliche Entwicklung soll „...*in den Achsenräumen, in den Entwicklungs- und Entlastungsorten, in den zentralen Orten und Stadtrandkernen sowie in Orten mit einer planerischen Gewerbefunktion erfolgen*“². Gemäß der Ziffer 5.2 Ziel 4 soll in „*den übrigen Gemeinden [...] die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. [...] Der örtliche Bedarf schließt [...] eine Ausweisung von Flächen für ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe ein.*“³.

¹ Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), Ziffer 5.1. (7), S.21

² Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), Ziffer 6.1.2, S.43

³ ebd. Ziffer 5.2, S. 22

Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein beantragt. Diesem wurde mit Bescheid vom 21.05.2019 zugestimmt.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsschutz

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (MUNF, 1998) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Weiträumig ist ein geplantes Wasserschutzgebiet abgegrenzt. Die dargestellten Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems liegen im nördlichen bzw. östlichen Teil des Gemeindegebietes außerhalb des Geltungsbereiches.

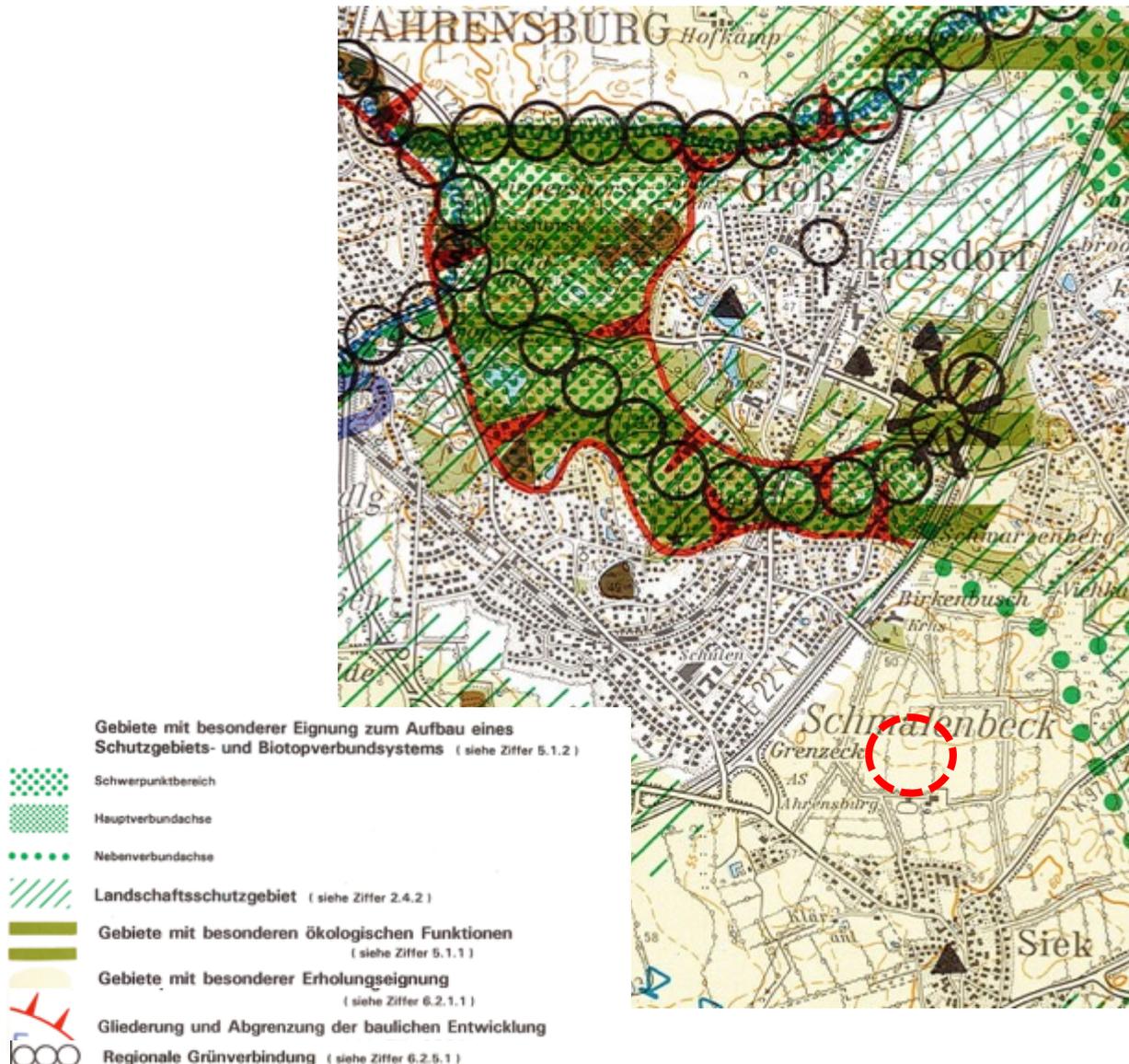


Abbildung 2 : Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998): Ausschnitt mit Lage des Geltungsbereiches

3.1.4 Flächennutzungsplan (1977)

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

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

Dieser stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dar (Ursprungsplan). Die *Landesstraße L 224* ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge ausgewiesen.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Westen ein schmaler Streifen als Grünfläche, sowie ein kleiner Teil des westlich angrenzenden Gewerbegebietes als Gewerbegebiet (GE) dargestellt worden. Auch ein im westlichen Plangebiet vorhandener Knick gemäß § 15 b LNatSchG ist nachrichtlich übernommen worden.

Über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus wird der Planbereich im Norden durch eine Versorgungsfläche (Regenrückhaltebecken), im Osten durch weitere landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch die Landesstraße L 224 - dargestellt als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge - sowie im Westen durch gewerbliche Bauflächen und Südwesten eine Grünfläche begrenzt.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB, ist für die Realisierung neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 soll das bestehende Gewerbegebiet in östlicher Richtung erweitert und die Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus ist der Ausbau der bestehenden Entsorgungsinfrastruktur in Form eines neu zu errichtenden Regenrückhaltebeckens geplant. Diese Flächen soll als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“ dargestellt werden. Um das Änderungsgebiet zu erschließen, ist ferner im Süden eine Zufahrt von der Landesstraße aus notwendig. Die dafür benötigte Aufweitungsfäche der Landesstraße wird als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt.

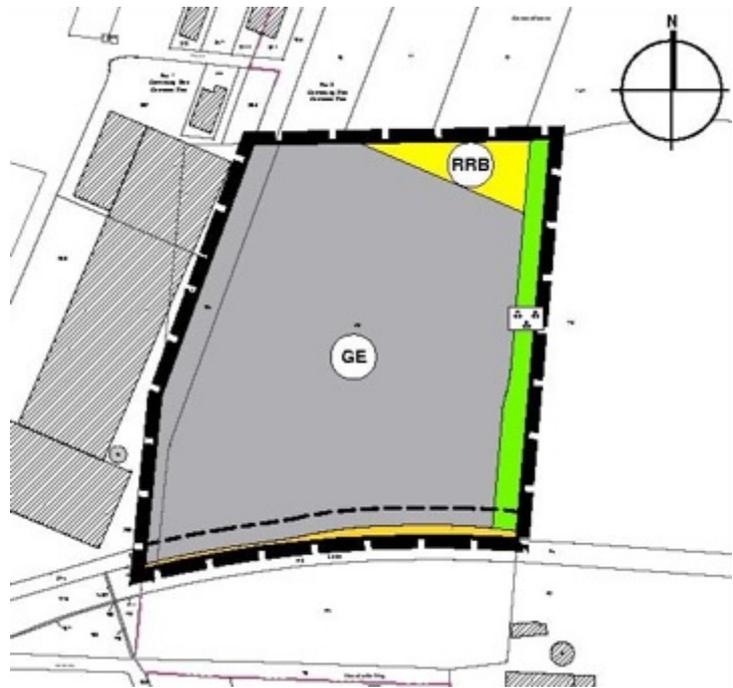


Abbildung 3: Auszug aus dem künftigen FNP mit der 27. Änderung

Der entlang der westlichen Gebietsgrenze bestehende Redder und Wanderweg müssen aufgrund der Erweiterungsabsichten des ansässigen Gewerbebetriebes aufgegeben werden. Der Wanderweg wird jedoch in Richtung Osten, entlang der Landesstraße 224 umgeleitet und verläuft zukünftig in dem unter Einbeziehung des Bestandsknicks neu anzulegenden Redder entlang des östlichen Änderungsgebietes. Die Fläche wird entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 5 (2) Nr. 5 u. (4) BauGB dargestellt.

3.1.5 Landschaftsplan

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Siek ist bis 1990 erstellt worden. Aufgrund dessen stellt er weder die L 224 noch die Gewerbegebiete westlich des Geltungsbereiches dar. Im Landschaftsplan sind im Bestandsplan für den Geltungsbereich die Ackernutzung und die Knicks dargestellt. Auch das ursprüngliche System der als Wanderweg nutzbaren Wirtschaftswege ist dargestellt und führt durch die heute als Gewerbegebiet erschlossenen Flächen. Spezielle Aussagen zur Entwicklung der hier zu betrachtenden Flächen werden nicht getroffen. Die vorgesehenen externen wasserwirtschaftlichen Flächen am Birkenbusch zeigen schon den heutigen Bestand mit einer ökologisch mittelwertigen Wasserfläche, dem geringer bewerteten Weideteich und einem gesetzlich geschützten Gehölzbiotop. Planerisch war eine Sanierung des Weideteiches vorgesehen.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

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

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

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

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

3.2.2 Denkmalschutz

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

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

3.2.3 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Natura 2000 Gebiete sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Das Sieker Moor (FFH-Gebiet 2327-35) liegt ca. 2,5 km südöstlich jenseits der Dorflage.

3.2.4 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

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

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

3.2.5 Artenschutz

Auf der Grundlage von Kartierungen der relevanten Tierarten (Brutvögel und Fledermäuse) sowie Potenzialanalysen zu Fledermäusen und Haselmäusen ist im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags und der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden (vgl. Anlage). Die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG wurden anhand der Wirkfaktoren des Vorhabens des B-Plans artspezifisch geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung werden artenschutzrechtliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie spezifische Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, infolge derer ein Verstoß gegen die Bestimmungen des Naturschutzrechts wirksam vermieden wird. Artenschutzrechtliche Ausnahmen werden nicht erforderlich.

4 Rahmenbedingungen und Angaben zum Bestand

4.1 Lage im Gemeindegebiet

Der etwa 6,7 Hektar große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nordwestlich des Ortskerns der Gemeinde Siek (Kreis Stormarn), am östlichen Rand des dortigen Gewerbegebiets. Die direkt an das Plangebiet angrenzende Landesstraße 224 führt unmittelbar zur westlich gelegenen Autobahnabfahrt Nr. 28 - Ahrensburg der A1, wodurch das Gebiet sich in einer sehr verkehrsgünstigen Lage befindet.

4.2 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet liegt zudem in fußläufiger Entfernung zu den Bushaltestellen „Siek, Jacobsrade“ (ca. 600 m) und „Siek, Bültbek“ (ca. 800 m).

Beide Haltestellen werden wochentags von der Buslinie E69 im Zeitraum von 06:00 bis 08:00 stündlich in Richtung Siek, Kirche bzw. im Zeitraum von 15:00 bis 18:00 Uhr stündlich in Richtung Bahnhof Ahrensburg angefahren. Zusätzlich verkehrt an beiden Haltestellen sonnabends und sonntags zwischen 2:00 und 5:00 Uhr der Nachtbus (Linie 658) in Richtung Ahrensburg, in einer Taktung von rund 80 min.

Zudem wird die Haltestelle „Siek, Bültbek“ im Zeitraum von 6:00 bis 20:00 durch die Buslinie 376 (Ahrensburg – Meilsdorf) mit einer Taktung von 60 Minuten angefahren. Zudem verkehren die Linien 537 und 776 mit Einzelfahrten und dienen überwiegend dem Schülerverkehr.

4.3 Nutzungs- und Bauungsstruktur

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Ackerfläche genutzt; befindet sich damit in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Westlich an das Plangebiet schließen sich ein Redder (bepflanzt 2008) mit einem Wanderweg in Richtung des Wegs *Birkenbusch* und das vorhandene Gewerbegebiet „Jacobsrade“ mit dem bestehenden Gewerbebau des Unternehmens OMNITRADE Handelsgesellschaft mbH an. Nördlich befinden sich ein Knick sowie ein Regenrückhaltebecken (RRB). Im Osten wird die Fläche durch einen Knick mit Eichenüberhältern von der nächsten Ackerfläche getrennt.

Südlich grenzt die *Landesstraße 224* an das Plangebiet, welche in Richtung Westen zur Autobahnauffahrt der A1 (Abfahrt 28 – Ahrensburg) führt, mit einer einseitigen Straßenbaumreihe aus jüngeren Bäumen an. Wiederum südlich der Landesstraße ist eine weitere, an drei Seiten von Knicks gesäumte Ackerfläche vorhanden. In unmittelbarer Nähe davon befinden sich die Anlagen des Tennisvereins Siek sowie ein Reiterhof.

4.4 Gelände und Boden

Das vorhandene Relief ist so ausgebildet, dass sich ein Gefälle von der Landesstraße im Süden mit ca. 58 m über Normalhöhenull (NHN) zu ca. 52 m über NN an der Nordgrenze des Geltungsbereiches ergibt.

Entsprechend der naturräumlichen, eiszeitlich bedingten Ausgangssituation im Übergangsbereich zwischen Geest und östlichem Hügelland wird der Untergrund im Untersuchungsraum von einer wechselnden Schichtung aus Geschiebelehm/ -mergel und Mittelsande gebildet. In einem zentralen Ost-West-Streifen tritt in einer Tiefe von 4- 6 m noch eine Ton-/ bzw. Beckentonmergelschicht hinzu. Die tonigen und schluffigen Schichten tragen zur Ausbildung von Stauhorizonten bei. Wasser wurde zwischen 1,50 und 3,50 m unter Flur angetroffen. In der am nördlichen Rand der zu betrachtenden Fläche ausgebildeten Geländemulde wurde Wasser schon in einer Tiefe von 0,67 und 0,95 m festgestellt. „Aufgrund von Erfahrungswerten sollten Wasserspiegelschwankungen im dm- bis m-Bereich berücksichtigt werden. Weitere witterungsbedingte, temporäre Stauwasserbildungen auf den gering durchlässigen bindigen Böden sind zu berücksichtigen. In tiefer liegenden Geländeabschnitten ist mit temporären, witterungsbedingten Vernässungen bis in Geländeoberfläche zu rechnen“. (Baugrunduntersuchung durch das Büro Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH (GBU) 2017).

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Böden wie folgt zu bewerten:

Es handelt sich um einen mittelwertigen Ackerstandort, der bis in eine Tiefe von 60 cm bearbeitet wurde. Die Ausgangsmaterialien legen die Zuordnung zu Braunerden nahe, die in den tief liegenden Teilen mit geringerem Grundwasserflurabstand Pseudovergleyung aufweisen können. Aufgrund der nicht außergewöhnlichen Wasser- und Nährstoffversorgung ist nicht von einem besonderen ökologischen Wert auszugehen. Die stauenden Mergel- und Tonschichten lassen auf einen verminderten Beitrag zur Grundwasserneubildung schließen.

Gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums (MI/MELUR) haben die Böden im Geltungsbereich aufgrund der Grundwasserflurabstände daher eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

4.5 Flora und Fauna

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

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist vorgesehen, ein vorhandenes Gewässer für die Regenrückhaltung zu nutzen. Die Fläche liegt ca. 500 m nordöstlich des Geltungsbereiches am Weg *Birkenbusch*. Es handelt sich ausweislich der Kartierung um ein sonstiges Stillgewässer, das von Weidensumpfwald umgeben ist. Dieser ist gesetzlich geschützt

gem. BNatSchG und unter den Aspekten des LWaldG zu betrachten. Der Sumpfwaldbereich ist in einen Bestand sonstigen Laubwalds auf reichen Böden eingebettet.

Zwischen dem Weg *Birkenbusch* und dem Wald-Gewässer-Komplex liegt eine extensiv genutzte Grünlandfläche, die sich als mesophiles Grünland frischer Standorte darstellt. Teilflächen sind als artenreicher Flutrasen anzusprechen. Die Grünlandformen stehen als arten- und strukturreiches Dauergrünland ebenfalls unter dem Schutz des LNatSchG, darüber hinaus sind sie als Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan 97 der Stadt Ahrensburg zugeordnet.



Abbildung 3 : Luftbild o.M. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (1) und Fläche für Regenrückhaltung (2) (Quelle Luftbild: DA Nord, 10/2018)

Auf der Grundlage von Kartierungen der relevanten Tierarten (Brutvögel und Amphibien) durch das Büro Planula im Jahr 2017 sowie Potenzialanalysen zu Fledermäusen und Haselmäusen ist im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags und der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden (vgl. Anlage). Die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG wurden anhand der Wirkfaktoren des Vorhabens des B-Plans artspezifisch geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung werden artenschutzrechtliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie spezifische Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, infolge derer ein Verstoß gegen die Bestimmungen des Naturschutzrechts wirksam vermieden wird. Artenschutzrechtliche Ausnahmen werden nicht erforderlich.

Die faunistische Kartierung der Amphibien im Plangebiet hat kein Vorkommen streng geschützter Arten ergeben. Die am vorhandenen Regenrückhaltebecken angetroffenen

(besonders geschützten) Erdkröten und Wasserfrösche nutzen die Flächen des Plangebietes nicht als Lebensraum.

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

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

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



Abbildung 4 : Lageplan Bestand Biotoptypen (M 1:1000 i.O. LPJ, 2018)

5 Alternativenprüfung

Die Gemeinde Siek hat seit 2013 in der OMNITRADE Handelsgesellschaft mbH einen wichtigen Arbeitgeber gefunden und möchte diesen daher auch langfristig in Siek halten.

Standortalternativen für den geplanten Erweiterungsbau des Unternehmens innerhalb der Gemeinde Siek bestehen nicht, da zum einen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Siek-Jacobsrade“ keine weiteren freien Flächen in ausreichender Größe und in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Gewerbebetrieb OMNITRADE vorhanden bzw. dem ansässigen Lidl-Lager als Erweiterungsfläche dienen und auch an anderen Standorten in der Gemeinde Siek keine Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in der hier benötigten Größe vorhanden sind. Zum anderen zielt die Konzeptplanung auf einen direkten Anbau an das Bestandsgebäude ab, um dadurch die Arbeitsprozesse zu optimieren und Flächenverbräuche zu minimieren.

Auch in den Nachbargemeinden Stapelfeld und Barsbüttel sind die vorhandenen Gewerbeflächen bereits aufgebraucht, so dass von Seiten der Gemeinde erwartet wird, dass, falls eine Erweiterung am Standort nicht möglich sein sollte, sich das Unternehmen vollständig aus dem Kreis Stormarn zurückziehen wird. Da das Unternehmen auch einen wichtigen Arbeitgeber für Einwohner von Siek und Umgebung darstellt, wäre mit einer Betriebsverlagerung ein Wegzug von Einwohnern zu befürchten.

6 Inhalt des Bebauungsplans / Begründung der Festsetzungen

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 ist es, den konkreten Erweiterungswunsch eines ortsansässigen Gewerbebetriebs sowie die Bereitstellung zusätzlicher, arrondierender Gewerbegebietsflächen für klein- und mittelständische, örtliche bzw. ortsangemessene Gewerbebetriebe entlang der *Landesstraße 224* planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Gemeinde beabsichtigt damit den für die Gemeinde wichtigen Gewerbebetrieb zu halten und gleichzeitig den Gewerbestandort Siek insgesamt zu stärken sowie einen attraktiven landesstraßenbegleitenden Gesamteindruck und hohen Wiedererkennungswert und damit eine städtebauliche Ordnung entlang der Landesstraße herzustellen.

6.1 Städtebauliches, Nutzungs- und Erschließungskonzept

Der bestehende Gebäudekomplex des Gewerbebetriebs OMNITRADE befindet sich nördlich der L 224 und flankiert die Ortsumfahrt von Siek zur Autobahn bzw. nach Ahrensburg. Die Planung sieht eine direkte Anbindung der neuen Gewerbeflächen (Produktion, Wareneingang, Lager, Verwaltung, technische Neben- und Sozialräume) in Form einer Halle an der östlichen Seite der bestehenden Bebauung vor.

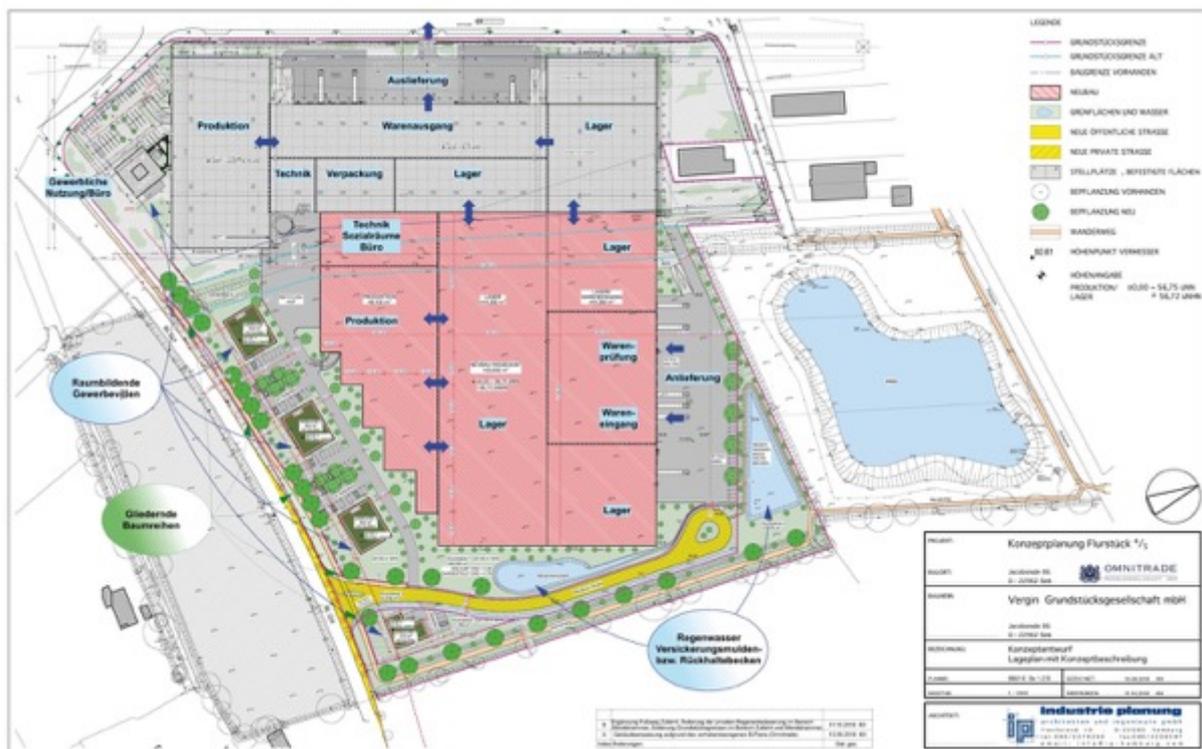


Abbildung 5 : Planung mit Konzeptbeschreibung (M 1:1000 i.O., industrie planung, 10/ 2018)

Aufgrund der besonderen Lage am Ortseingang soll dem geplanten großen Hallenkomplex eine kleinteiligere, lockere und straßenbegleitende Gebäudereihe vorgelagert werden. In

diesen vier kleineren prägnanten, maximal dreigeschossigen Gewerbegebäuden soll Raum für unterschiedlichstes Arbeiten zur Deckung des örtlichen bzw. ortsangemessenen Bedarfs angeboten werden: Handwerk, Technologische Startup Unternehmen, Ausstellung und Freizeitangebote etc. Hinter diesen Gewerbevillen, die eine starke Corporate Identity aufweisen sollen, entwickelt sich dann der Gewerbebau des Unternehmens OMNITRADE. Die städtebauliche Planung bietet so den Rahmen für eine hochbaulich verträgliche Kubatur und schafft zugleich eine Identität bildende und funktionale Bebauung an der Ortseinfahrt der Gemeinde Siek.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neugeplante Einmündung von der Landesstraße aus. Von hier aus verläuft entlang der östlichen Grenze eine Erschließungsstraße für den Ladeverkehr in Richtung des nördlich gelegenen Anlieferungsbereichs und endet in einer Wendekehre.

Durch die Bebauung wird eine vorhandene Fußwegeverbindung unterbrochen und der Redder an der westlichen Grundstücksgrenze entfernt. Als Ersatz ist eine parallele Wegetrasse am Ostrand des Grundstücks vorgesehen, die mit einem Ausbau des Geh- und Radweges an der Landesstraße bis hin zur Einmündung der Straße *Jacobsrade* vorgesehen ist. Parallel dazu wird ausgleichend ein neuer Knick hergestellt.

Zwischen der Erschließungsstraße und dem Hallenkomplex befindet sich zudem noch eine Fläche zur Aufnahme zur zwischenzeitlichen Aufnahme von Regenwasser.

Die Planung ist im Detail dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.



Abbildung 6 : Perspektive aus südlicher Richtung (Industrieplanung, 12/2018)

Die freiraumplanerische Gestaltung, insbesondere der Flächen zwischen der L224 und den Gewerbevillen, ist ein wesentliches gestalterisches Element, welches durch den B-Plan reglementiert werden soll. Durch die Festsetzungen sollen zukünftig die Gebäude in eine zum Straßenraum gestaltete Landschaft eingebettet werden, in welche auch der zu verlegende Wanderweg integriert wird. Die räumliche und funktionelle Verknüpfung mit den Freiflächen soll

bewusst hergestellt werden und schafft so eine Verbindung zwischen der Landschaft und den Gewerbebauten.

Ferner sollen die straßenseitigen Fassaden entlang der L 224 durch rot-braune Klinker - in ihrer Farbigkeit variierend - gestaltet werden, um so eine lebendige und gleichzeitig wertige Ausstrahlung mit einer hohen Repräsentationskraft zu erzielen. Weitere andersfarbige Materialien können als gestalterische Einzelelemente eingesetzt werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes „OMNITRADE Handelsgesellschaft mbH“ sowie die Bereitstellung von zusätzlichen, arrondierenden Gewerbegebietsflächen für klein- und mittelständische örtliche, ortsangemessene Unternehmen entlang der Landesstraße geschaffen werden.

Die Ausweisung eines Baugebietes gem. BauNVO ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht grundsätzlich erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch Gewerbegebiete festgesetzt, um die Möglichkeit der Festsetzung eines Nutzungsspektrums zu erhalten. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens gemäß der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans.

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

Neben den in Teil B enthaltenen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Durchführungsvertrag konkretere Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen entsprechend dem geplanten Vorhaben. Dort ist unter anderem geregelt, dass innerhalb des Vorhabengebiets eine Betriebserweiterung der Firma OMNITRADE mit Produktions- und Lagerhalle sowie zur Landesstraße hin vier kleinere Gebäude für ortsangemessenes Kleingewerbe zu verwirklichen sind. Somit ist auf Grundlage des § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB die Zulässigkeit auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind zunächst unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan widersprechen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt damit langfristig den städtebaulichen Rahmen für ein in dieser Lage mögliches Nutzungsspektrum. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die städtebaulich wünschenswert ist und innerhalb eines vereinbarten Zeitraums umgesetzt werden soll.

Eine genauere Festschreibung der Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich. Hier genießt angesichts der Nutzungsdauer einer Immobilie deren Nutzungsflexibilität und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geändert werden, so dass der großzügigere Nutzungsrahmen des Bebauungsplans flexibel durch präzisiertere Regelungen des Durchführungsvertrags ausgefüllt werden kann.

Es ist vertraglich geregelt, dass die Verpflichtungen im Durchführungsvertrag an die jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben sind.

Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO werden bestimmte Nutzungen textlich ausgeschlossen:

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

Mit dem grundsätzlichen Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte örtliche bzw. ortsangemessene gewerbliche Nutzungen des produzierenden und sonstigen auf die Ausweisung auf § 8 BauNVO zulässigen Gewerbes vorgehalten und nicht durch nicht untergeordnete, rein gewerbeakzessorische sowie zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen und durch Einzelhandel für die Nahversorgung sukzessive in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen, was damit den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufen würde. Bei Ansiedlung von typischen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet bestünde die Gefahr von Leerständen bestehender Einzelhandelsflächen und einer Verödung zentraler Versorgungsbereiche. Die Festsetzung dient somit auch dem Schutz bestehender Zentren.

Ebenfalls werden die sonst gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen **Tankstellen** aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Aufgrund der großen Produktions- und Lagerhalle der Firma OMNITRADE wäre die Errichtung einer Tankstelle nur im Süden an der Landessstraße möglich, was das Ortsbild und damit den Ortseingang entwerten würde. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, weil sich in etwa 1 km Entfernung vom Plangebiet in der Sieker Landstraße (westlich des Autobahnabfahrt) bereits eine Tankstelle befindet, die von der Bundesautobahnabfahrt in kurzer Zeit erreichbar ist. Eine diesbezügliche Versorgung der Bevölkerung ist dementsprechend gewährleistet.

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

Mit dem Ausschluss von **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** wird sichergestellt, dass das Plangebiet ausschließlich für die städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzung vorgehalten ist. Darüber hinaus wird im südlichen Plangebiet aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tagsüber überschritten. Die Flächen bieten – insbesondere aufgrund der mit den gewerblichen Nutzungen einhergehenden großen

Flächensiegelung, die eine adäquate Versorgung mit wohnungsnahen Freiräumen erschweren würde – kein angemessenes Wohnumfeld. Zudem wären architektonische und technische Lösungen für mögliche Beeinträchtigungen durch den Anlieferungs- und Kundenverkehr, insbesondere in Bezug auf die Einsehbarkeit von Wohnungen, und durch Verkehrslärmbelastungen zu entwickeln. Dies stellt angesichts der Tatsache, dass die Etablierung einer Wohnnutzung zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich ist bzw. dieser sogar entgegensteht, einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden daher ausgeschlossen.

Ferner wird, um die bereits vorhandene breite durchgängige Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes entlang der Landesstraße fortzuführen, eine fünf Meter breite „Vorgartenzone“ festgesetzt, die von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen ist. Ergänzend dazu wird der Bereich zwischen der privaten Grünzone (Vorgarten) und den Baugrenzen der kleinteiligen Gewerbebauten als **Bereich mit Ausschluss von Nebenanlagen** festgesetzt, in welchen die Bebauung von Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausgeschlossen wird. Offene Stellplätze, notwendige Zuwegungen und Zufahrten sowie Einfriedungen sind jedoch weiterhin zulässig. Neben der Fortsetzung der Eingrünung des Gewerbegebietes fördert der **Ausschluss von Nebenanlagen** entlang der Landesstraße die Sicherheit bzw. Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse aber auch Straßenraumgestaltung am Ortseingang.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Festsetzung einer im jeweiligen Baufeld als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt in Form von Baukörperfestsetzungen.

Sowohl die Maßfestsetzungen als auch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen sollen die Umsetzung des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde liegenden Städtebaulichen Konzepts (siehe Kap. 6.1) sowohl planungsrechtlich ermöglichen als auch absichern. Während im Bebauungsplan die Grundzüge der Planung festgelegt werden sollen, bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan (der Bestandteil des Bebauungsplans ist und ebenso wie der Bebauungsplan das baugesetzlich vorgeschriebene Verfahren durchläuft und festgestellt werden muss), das mit der Vorhabenträgerin abgestimmte Baukonzept exakt ab.

Die als Höchstmaß bestimmte **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit 0,8 festgesetzt und entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO in der Fassung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), wobei für das Gewerbegebiet GE 1, in welchem der Erweiterungsbau der Firma OMNITRADE realisiert werden soll, die folgende zusätzliche Festsetzung getroffen wird, um dadurch einen höheren Spielraum für die Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze, Wege, private Erschließungsstraßen sowie Kfz-Lade- und Rangierflächen zu sichern:

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

Die festgesetzte hohe Grundflächenzahl bzw. die Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9 für das GE 1 ermöglichen das geplante Baukonzept umzusetzen. Dieses beinhaltet, dass neben dem Hauptgebäude der überwiegende Teil des Baufeldes für befestigte Stellplatzanlagen, Betriebs- und Rangierflächen, Ladezonen und Zufahrten vorgehalten werden müssen. Gleichzeitig wird dadurch eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich der Gemeinde bzw. von den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verhindert. Eine geringere GRZ würde die erforderlichen Flächen für die, - um weiterhin konkurrenz- und wettbewerbsfähig zu bleiben - notwendigen, geplanten Produktions- und Lagerstätten nicht

verringern, sondern ein größeres Baugrundstück mit einem höheren Flächenanteil erfordern. Weitere Freiflächen z.B. zum Verweilen im Außenraum oder zur Durchgrünung sind innerhalb der Gewerbegebietsflächen jedoch nicht erforderlich, da Betriebswohnungen ausgeschlossen sind und eine ausreichende Eingrünung durch die festgesetzten privaten Grünflächen im Süden sowie durch die Eingrünung durch den Redder im Osten sowie durch die vorhandene Begrünung im Norden erfolgt. Ferner wird durch das Angebot ausreichender Stellplätze verhindert, dass im öffentlichen Raum geparkt wird.

Die Kubatur der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß **zulässige Gebäudehöhe** über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Bei Gewerbebauten ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhe nicht zielführend. Beispielsweise könnte ein zu einem Betrieb gehörendes Hochregallager formal eingeschossig sein, aber eine für das Ortsbild unverträglich hohe Gebäudehöhe aufweisen. Um derartige Fallgestaltungen auszuschließen und um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage und aufgrund des variierenden Geländeverlaufs im Plangebiet wird festgesetzt, dass für die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Bezugspunkt die Normalhöhennull (NHN) gilt. Die Festsetzung über Normalhöhennull erfolgt auch, da die Festsetzung einer Gebäudehöhe über Straßenverkehrsfläche bzw. über Gehweg nicht praktikabel ist, da die zu erweiternde Halle in einiger Entfernung zur Landesstraße liegt und diese somit keine geeignete Bezugsgröße mehr darstellt und eine neue Erschließungsstraße noch nicht besteht.

Die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe wird in den Gewerbegebieten einheitlich festgesetzt.

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

Die ergänzende gewerbliche Bebauung entlang L 224 (GE 2 und GE 3) soll die bestehende angrenzende gewerbliche Bebauung sowie die geplante Lager- und Produktionshalle in seiner Kubatur nicht überragen. Aus diesem Grund wird die maximale Gebäudehöhe hier ebenfalls mit 69 m, bezogen auf NHN festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung kann eine Gewerbebebauung mit bis zu drei Vollgeschossen realisiert werden. Zugleich wird durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe sichergestellt, dass eine visuelle Abschirmung der Gewerbebauten durch Baumreihen noch möglich und eine Verträglichkeit für das Landschafts- und Ortsbild noch gegeben ist.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Dachfläche begrenzt und im Rahmen der Bauleitplanung gesichert. Im Zuge der Ausführungsplanung können jedoch noch Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen etc. für die Haustechnik notwendig werden. Um die Installation dieser technischen Anlagen auf dem Gebäude trotz allem zu ermöglichen, die Beeinträchtigungen des Ortsbildes jedoch so gering wie möglich zu halten, wird ferner als Ausnahme von den vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

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

Die städtebauliche Eigenarten der Planung im Plangebiet und die gewünschte bauliche Dichte der Bebauung erfordern bei der Ausweisung der **überbaubaren Flächen** eine detaillierte Baukörperfestsetzung durch eine Baulinie und Baugrenzen, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Zum einen wird durch die Festsetzung einer Baulinie am westlichen Geltungsbereich der notwendige, direkte übergangslose Anbau an das Bestandsgebäude der Firma OMNITRADE forciert, um so die Betriebsabläufe zu optimieren, und durch die Festsetzung von Baugrenzen der Anbau mit einer Bauflucht an der nördlichen Seite sichergestellt. Zum anderen wird dadurch entlang der Landesstraße die Weiterführung der vorhandenen offenen und lockeren Bebauung gewährleistet.

Generell erfolgt für die Bebauung innerhalb des Plangebiets keine Festsetzung der **Bauweise**, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baulinien bzw. -grenzen hinreichend geregelt wird.

6.4 Grünflächen

Der im westlichen Plangebiet bestehende Redder, durch welchen ein Wanderweg in Richtung *Birkenbusch* verläuft, muss aufgrund der Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebes aufgegeben werden. Der Wanderweg wird jedoch in Richtung Osten, entlang der Landesstraße 224 umgeleitet und verläuft zukünftig in dem unter Einbeziehung des Bestandsknicks neu anzulegenden Redder entlang des östlichen Plangebietes in Richtung Norden zum Weg *Birkenbusch*. Er wird in der Planzeichnung als „Hauptwanderweg“ als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt.

Die rund 17 m breite Fläche am östlichen Gebietsrand, die den bestehenden Knick, den neuen Rad- und Wanderweg und den neu anzulegenden Knick inkl. Knickschutzstreifen beinhaltet, wird zielkonform als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Grünverbindung mit Wanderweg** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Das Baugebiet kann somit optisch wirksam gegenüber der freien Landschaft im Osten dauerhaft eingegrünt werden.

Entlang der Landesstraße wird durch die Festsetzung einer fünf Meter breiten **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Vorgartenzone** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine deutliche „grüne“ Abgrenzung zur gewerblichen Nutzung sichergestellt. Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu mindestens 1/3 mit heimischen und standortgerechten Strauchgehölzen zu bepflanzen. Erforderliche Einfriedungen bzw. Zäune sind erst außerhalb der Vorgartenzone zulässig.

Vordergründiges Ziel ist es durch die Festsetzungen die Gebäude in eine zum Straßenraum gestaltete Landschaft einzubetten und dadurch auch die Aufenthaltsqualität für den aus Westen kommenden, und für ein kurzes Stück zukünftige entlang der Landesstraße, weitergeführten Rad- und Wanderweg so deutlich zu erhöhen.

6.5 Straßenverkehrsflächen

6.5.1 Verkehrerschließung und Wegeverbindungen

Um die zu erwartenden Verkehre (Mitarbeiter- und LKW-Verkehr) leistungsgerecht abwickeln zu können, ist für die Erschließung des Plangebietes eine Einmündung von der südlich des Plangebiets gelegenen *Landesstraße 224* erforderlich sowie eine zusätzliche Erschließungsstraße (Planstraße), die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze in Richtung des nördlich gelegenen Anlieferungsbereichs verläuft und in einer Wendekurve endet. Die Fahrbahn (inkl. Seiten-/ Sicherheitsstreifen und Entwässerungsmulde) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Für die Einmündung der Planstraße auf die Landesstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit an der freien Strecke eine Linksabbiegespur erforderlich. Die dafür notwendige Fläche der Aufweitung der Landesstraße L 224 wird entsprechend ihrer Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.

11 BauGB ebenfalls als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Diese Fläche beinhaltet auch die nördlich, entlang der Fahrbahn der L 224 verlaufende, geplante Weiterführung des zu verlegenden Wanderweges in Form eines 2,5 m breiten Geh- und Radweges. Ferner sind im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Landesstraße die freizuhaltenen **Sichtfelder** für die Anfahrtssichtweite mit 3 m Abstand bzw. für die Annäherungssichtweite vom 15 m Abstand vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße und einer Schenkellänge von 110 m bei 70 km/h gemäß RAL Ausgabe 2012 (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) als „Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck)“ festgesetzt. Ergänzend wird folgende textliche Festsetzung zur Sicherheit und Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs getroffen:

„In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen sowie Stellplätze unzulässig. Die Sichtdreiecke sind von Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen über 0,80 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnhöhe dauerhaft freizuhalten.“

Insgesamt soll so sichergestellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer (Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger) beim Verlassen des Plangebietes ohne Sichtbehinderungen (ständige Sichthindernisse und sichtbehindernder Bewuchs) auf die Landesstraße einbiegen kann.

Gemäß § 24 Abs. 1 StrWG gelten Zufahrten zu Landes- und Kreisstraßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt als Sondernutzung. (Eine Erlaubnis zur Sondernutzung kann beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck beantragt werden.) Um zusätzlich die Verkehrssicherheit zu gewährleisten bzw. den Verkehrsfluss auf der Landesstraße durch Rückstauungen nicht zu behindern, sollen daher keine weiteren direkten Zufahrten und Zugänge an der freien Strecke der Landesstraße L 224 ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden nördlich der Landesstraße zwei **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt.

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

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

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

Die Erschließung der vorgesehenen arrondierenden kleinteiligen Gewerbebauten entlang der **Landesstraße 224** (GE 2 und 3), soll nördlich der geplanten Gebäude über eine private Erschließungsstraße, parallel zur L 224, die kurz nach der Einmündung auf die L 224 von der öffentlichen Straße abgeht, erfolgen. Ein Anschluss direkt an die L 224 soll aufgrund der Verkehrssicherheit nicht ermöglicht werden (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

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

6.5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

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

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

6.5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der Firma OMNITRADE soll zum einen nördlich des geplanten Betriebsanbaus im Zusammenhang mit einer Anlieferzone eingerichtet (ca. 25 Stellplätze) und zum anderen für die geplanten zusätzlichen Gewerbegebietsflächen entlang der L 224 zwischen den einzelnen Gebäuden realisiert werden.

Darüber hinaus ist unterhalb des geplanten südlichen Erweiterungsbaus (Produktionsräume) eine Tiefgarage für die PKW's der Mitarbeiter der Firma OMNITRADE (ca. 50 Stellplätze) vorgesehen.

6.5.4 ÖPNV-Anschluss

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Bushaltestellen „Siek, Jacobsrade“ (ca. 600 m) und „Siek, Bültbek“ (ca. 800 m).

Beide Haltestellen werden wochentags von der Buslinie E69 im Zeitraum von 06:00 bis 08:00 stündlich in Richtung Siek, Kirche bzw. im Zeitraum von 15:00 bis 18:00 Uhr stündlich in Richtung Bahnhof Ahrensburg angefahren. Zusätzlich verkehrt an beiden Haltestellen sonnabends und sonntags zwischen 2:00 und 5:00 Uhr der Nachtbus (Linie 658) in Richtung Ahrensburg, in einer Taktung von rund 80 min.

Zudem wird die Haltestelle „Siek, Bültbek“ im Zeitraum von 6:00 bis 20:00 durch die Buslinie 376 (Ahrensburg – Meilsdorf) mit einer Taktung von 60 Minuten angefahren. Zudem verkehren die Linien 537 und 776 mit Einzelfahrten und dienen überwiegend dem Schülerverkehr.

6.6 Örtliche Bauvorschriften/ Gestalterische Festsetzungen

Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den grünordnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen, um so eine gestalterische Einheitlichkeit des Gewerbegebietes mit einem attraktiven landesstraßenbegleitenden Gesamteindruck und hohen Wiedererkennungswert zur Förderung eines positiven Ortsbildes zu schaffen.

Die Außenwände (**Fassaden**) der Hauptgebäude entlang der Landesstraße (GE 2 und 3) sind als Ziegelfassade in den Farben rot oder rotbraun auszuführen. Zur Gliederung der Fassade bzw. für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen und Erker können andere und andersfarbige Materialien zugelassen werden, wenn das rote bzw. rotbraune Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt. Die Auswahl der Materialien für die Außenwände dieser Gebäude entspricht denen, die bereits beim vorhandenen Verwaltungsbau der Firma OMNITRADE verwendet wurden und tragen so zu einem harmonischen Erscheinungsbild entlang der Landesstraße bei.

Aufgrund der vorgesehenen Dimension der geplanten Halle soll eine Gliederung der Hallenaußenwandflächen mit einer Länge von mehr als 40 m durch vertikale bzw. horizontale

Architekturelemente erfolgen. Die Fassadenansichten von Teilen dieser Gebäude, die der Unterbringung von Büro- und Verwaltungseinrichtungen dienen, sind ebenfalls mit rot oder rotbraunen Ziegeln zu verblenden. Ziel ist es, so einer gewissen Monotonie in der Fassadengestaltung entgegenzuwirken und damit einen attraktiven baulichen Abschluss zur offenen Landschaft zu schaffen.

Auch durch die Festsetzung der **Dachform bzw. -neigung** soll eine gewisse Einheitlichkeit und damit ein harmonisches Erscheinungsbild des Gewerbegebietes auch im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet erreicht werden. Aus diesem Grund sind in den Gewerbegebieten als Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad zulässig. Darüber hinaus ermöglichen geringe Dachneigungen eine aus ökologischen Gründen wünschenswerte Dachbegrünung. Eine Dachbegrünung der großen Halle ist jedoch auf Grund der vorgesehenen Lebensmittelproduktion nach Auskunft des Betreibers nicht möglich.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind entlang der angrenzenden Grünflächen als **Einfriedungen** ausschließlich Anpflanzungen, wie freiwachsende oder geschnittene Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Um jedoch die an das Plangebiet angrenzende durchgängige Begrünung entlang der L 224 fortzusetzen wird ferner ein Erhaltungsgebot bzw. Anpflanzgebot von Straßenbäumen sowie eine fünf Meter breite private Grünfläche „Vorgartenzone“ entlang der Landesstraße bzw. des dort verlaufenden Wanderweges festgesetzt. Erforderliche Einfriedungen bzw. Zäune sind erst außerhalb der Vorgartenzone und damit gewerbegebietsseitig vorzusehen. Ferner ist die Vorgartenzone von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen. Sie ist zu mindestens 1/3 mit heimischen und standortgerechten Strauchgehölzen mindestens der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sollte aus sicherheitsrelevanten Gründen oder aufgrund von Auflagen zur Betriebsgenehmigung eine anderweitige Absicherung des Grundstücks z.B. durch eine (höhere) Einzäunung erforderlich sein, müsste von den Festsetzungen im Einzelfall befreit werden.

Die vorgenannten Regelungen verhindern massive überhöhte bauliche Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen, ermöglichen ungestörte Blickbeziehungen auf die gestalteten Gartenflächen und gestalten das Ortsbild wirkungsvoll; tragen aber zugleich dem Belang der Betriebssicherheit des Gewerbebetriebs Rechnung.

Darüber hinaus trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zu **Werbeanlagen**. Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen ggf. negative gestalterische Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben.

Dabei müssen aber gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Nachbarschaft vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen Berücksichtigung finden. Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Betrieb lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden. Um störende leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht unzulässig sind:

„Anlagen für die Außenwerbung sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung, ausschließlich an den Gebäudefassaden und nur unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.

Anlagen für die Außenwerbung mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.“

6.7 Ver- und Entsorgung

6.7.1 Wasserversorgung, Abwasser-, Abfallbeseitigung, Energie u. Telekommunikation

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

Hinweis:

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises Stormarn in diesem Zusammenhang übertragen worden.

6.7.2 Oberflächenentwässerung

Eine Baugrunduntersuchung im Juli 2017 durch das Büro Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH (GBU) hat ergeben, dass das Plangebiet für eine Bodenversickerung wenig geeignet ist. Für die Ableitung des Regenwassers ist daher eine Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Grundsätzlich ist das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Jacobsrade“, welches direkt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, ausgelastet und kann daher keine zusätzlichen Wassermengen aufnehmen.

Die Ablaufvorflut des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird, ab der Nordostecke des Bestandsbeckens, parallel zu einem, in östliche Richtung verlaufenden, landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg verrohrt geführt. Nach rd. 465 Metern ostwärts erfolgt der Zulauf in nördliche Richtung auf das Flurstück 44/1. Hierbei durchfließt die Vorflut eine vorhandene Teichanlage, bevor in das sich in der Nähe befindende Verbandsgewässer 1.11.3 eingeleitet wird. Das Gewässer 1.11.3 ist ein rd. 250 Meter langer Zulaufgewässergraben zum Verbandsgewässer Nr. 1.11 (Vieh Bach). Die vorgenannte Teichanlage (Flurstück 44/1, Flur 2, Gemarkung Siek) befinden sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg. Hier sollen Ausgleichsmaßnahmen für Vorhaben der Stadt Ahrensburg (Ökopunkte etc.) umgesetzt werden.

Zur Festlegung der maximal zulässigen Einleitmenge in den Gewässergraben Nr. 1.11.3 als Zulaufgewässergraben zum Verbandsgewässer Viehbach (Gewässer Nr. 1.11) des Gewässerpflegeverband (GPV) Ammersbek-Hunnau wurde ein M-2 Nachweis zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließgewässer bei Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalesation des Landesamtes für Natur und Umwelt (LANU) des Landes Schleswig-Holstein durch die Ing.-Ges. GSP mbH, Paperbarg 4 in 23743 Bad Oldesloe geführt und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn vorabgestimmt. Ergebnis dieses Nachweises ist, dass die maximale hydraulische Leistungsfähigkeit des untersuchten Gewässerabschnitts einer maximalen Abflussleistung von rd. 125 l/s entspricht. Für die weitergehenden wassertechnischen Nachweise wird jedoch die zulässige Einleitmenge in das Gewässer auf 75 l/s begrenzt.

Diese setzen sich zusammen, aus:

1. Ablaufdrosselmenge vorh. RRB „Jacobsrade“ von derzeit 30 l/s
2. Fiktive Ablaufdrosselmenge des gepl. RRB „Erweiterung Omnitrade“ in Höhe von 20 l/s
3. Mittlerem natürlichem Hochwasser MQ aus natürlichem Flächenabfluss gem. M2-Nachweis in Höhe von rd. 5 l/s.

Aus der fiktiv angesetzten Ablaufdrosselmenge von 20 l/s für das geplante RRB „Erweiterung Omnitrade“ errechnet sich eine Gesamt - Volumenbedarf von 1.495 m³.

Es ist beabsichtigt, die anfallenden Regenwassermengen in den vorhandenen Zulaufgraben (Gewässer Nr. 1.11.3) einzuleiten. Hierbei werden die vorgenannten Teichanlagen durchflossen und als Retentionsraum vor der eigentlichen Einleitung in das Gewässer Nr. 1.11.3 mitgenutzt. Aufgrund der vorhandenen Höhentopografie des Flurstücks 44/1, mit seinen bereits vorhandenen Wasserflächen, die bereits als Regenwasservorflut durchflossen werden, bevor die Einleitung in das Verbandsgewässer 1.11.3 (einem Nebengewässer des Viehbachs) erfolgt, erscheint eine wasserwirtschaftliche Mitnutzung sinnvoll. Daher soll die Ausgleichsfläche in die Wasserwirtschaftliche Gesamtkonzeption mit einbezogen werden.

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

Die wasserwirtschaftlichen Planungen sehen hierzu folgendes vor:

- Schaffung einer neuen Regenwasserrückhaltung (rd. 850 m³) im aktuellen Plangebiet der Erweiterung „Omnitrade“ für ein statistisch alle 10 Jahre wiederkehrendes Starkregenereignis mit einer Ablaufdrosselmenge von 125 l/s.
- Die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet richtet sich nach den „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“.
- Anpassung der bestehenden Vorflutleitung (DN 400) zwischen dem Bestandsbecken „Jacobsrade“ und dem Flurstück 44/1 an die aktuellen erforderlichen hydraulischen Leistungsfähigkeiten.
- Bau einer wasserstandsabhängigen Drosseleinrichtung, am Ablauf der Bestandswasserflächen des Flurstücks 44/1, vor der Einleitung in das Verbandsgewässer 1.11.3, mit einer konstanten Ablaufdrosselmenge von 75 l/s.
- Nutzung des Flurstücks 44/1 als zusätzlichen Retentionsraum durch temporärem Einstau der vorhandenen Flächen, ausgehend von einer dauerhaften Bestandwasserspiegellage +46,25 m NN (A = 2.190 m²) und einer maximalen Stauwasserspiegellage von rd. + 46,60 m NN (A = 3.100 m²).
- Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen in Höhe von rd. 860 m³ bei einem Einstau von rd. 35 cm, mit einem zusätzlichen Flächenverbrauch von 3.100 m² - 2.190 m² = 910 m². Die Entleerungszeit beträgt hierbei rd. 6,5 Std.

Das vorstehend erforderliche Stauvolumen von 1.495 m³ kann somit durch ein neu zu schaffende Regenwasserrückhaltevolumen im Plangebiet in Höhe von rd. 850 m³ und dem zusätzlichen Volumen in Höhe von rd. 860 m³, aus der Mitnutzung des Flurstücks 44/1 durch temporären Einstau, sichergestellt werden.

Das vorgenannte neue Regenrückhaltebecken soll am nördlichen Geltungsbereich, in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Regenrückhaltebecken (RRB) „Jacobsrade“ errichtet werden und wird als „Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

6.7.3 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet derart an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, wird in eigener Zuständigkeit des Vorhabenträgers vorgenommen.

Die Anforderungen der örtlichen Brandschutzbehörden (freiwillige Feuerwehr Siek), der Bauaufsicht und des Gutachters sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrezufahrten zu berücksichtigen. Das Brandschutzkonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung. Es ist vorgesehen, dass die Gebäudeteile der geplanten Gewerbeerweiterung brandschutztechnisch von den Bestandsgebäuden getrennt werden. Zudem ist eine selbstständigen Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage) vorgesehen sowie eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt geplant.

Hinweis:

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie mit 96 m³/h über 2 h sicherzustellen. Für Industriebauten ist auch die „Muster-Industriebau-Richtlinie“ zugrunde zu legen. Gemäß Punkt 5.1 der „Muster-Industriebau-Richtlinie“ – Stand Juli 2014 ist der Löschwasserbedarf im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten festzulegen. Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von einer Stunde.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind - ggf. im Plangebiet - so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW – Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 – 100 m angesehen.

Die Entnahmemöglichkeit von ausreichend Löschwasser (ca. 96 m³/h) wurde durch den verantwortlichen Wasserversorger Hamburger Wasserwerke GmbH, Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg am 13.06.2018 bestätigt. Die in der L224 verlaufende Frischwasserleitung ist ausreichend leistungsfähig. Im Verlauf dieser Leitung befindet sich ein Hydrant in ausreichender Entfernung und erforderlicher Leistungsfähigkeit.

6.7.4 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen. Mit gewerblichen Nutzungen gehen in der Regel Emissionen einher.

Während im Mischgebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, können von den in den Gewerbe- und Sondergebieten zulässigen Betrieben größere Emissionen ausgehen.

Aufgrund der in einer Entfernung von 500 m befindlichen Wohnnutzungen ist zur Vermeidung von Immissionskonflikten eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro LÄRMKONTOR GmbH im Dezember 2017 erarbeitet bzw. im Februar 2018 ergänzt sowie ein geruchstechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH im November 2018 erarbeitet worden.

In den Gutachten sind die Auswirkungen der geplanten Gewerbebebietsfläche anhand typisierter Emissionen für Gewerbegebiete auf die Wohnnachbarschaft untersucht worden. Zudem ist der Schalleintrag durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt worden. Die relevante Straße in der Umgebung ist hier die L224. Außerdem wurden die Änderungen im Straßenverkehrslärm durch die Verwirklichung des B-Planes auf die umliegende Wohnnachbarschaft berechnet und beurteilt. Konfliktbereiche werden aufgezeigt und Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Straßenverkehrslärmänderung in der Nachbarschaft

Im Rahmen des erarbeiteten Schallgutachtens wurden die zu erwartenden Mehrverkehre auf der L224 berücksichtigt. Die zugrunde liegenden Verkehrsmengen auf der Landesstraße stammen vom LBV und beziehen sich auf das Jahr 2015 (Zählstelle 0346 - östlich der geplanten Einmündung). Die Verkehrsmengen wurden dann pauschal mit 1% je Jahr auf das Jahr 2025 hochgerechnet. Aufgrund der Position vor der Anschlussstelle sind dort die Verkehrsmengen höher als auf der geplanten Einmündung; die Ermittlung also zur „sicheren Seite“ erfolgt. Die zusätzlich erzeugten Mehrverkehre (rund 300-500 Kfz/24h mit einem Anteil von 15% Schwerverkehr), insbesondere Richtung A1, sind so gering, dass sie mit 30-50 Fahrzeugen in der Spitzenstunde innerhalb der Genauigkeit von Verkehrsprognosen liegen. Eine Verschlechterung der Knoten an der Anschlussstelle A1 ist aus den Zusatzverkehren nicht zu erwarten. Die Berechnungen zeigen jedoch, dass sich unter Berücksichtigung des prognostizierten Mehrverkehrs durch die Bebauung des Plangebietes Pegelerhöhungen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum ergeben.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag werden an den untersuchten Immissionsorten jedoch weiterhin eingehalten. Aufgrund der geänderten Verkehrsmengen und -zusammensetzung durch die Verwirklichung der Gewerbegebiete kommt es zu einer Pegelzunahme von weniger als 1 dB nachts, was jedoch zu einer Überschreitung des Grenzwertes von 54 dB(A) in der Nacht führt. Dennoch liegt der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm weit unter der Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Dies ist als schalltechnisch zumutbar zu erachten. Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm sind somit nicht erforderlich.

Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet

In Hinblick auf die prognostizierten Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Planungsgebiet lässt sich feststellen, dass es am Tage im äußeren straßennahen Bereich (ca. 10 m) zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 kommt. Im Nachtzeitraum dehnt sich der Bereich der Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) in der Nacht geringfügig (in einer Tiefe von 22 m) weiter Richtung Norden aus.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags werden durchgängig eingehalten, im Nachtzeitraum kommt es nur im äußersten Randbereich in unmittelbarer Nähe zur L 224 zu Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BIm-SchV von 59 dB(A) nachts.

Die prognostizierten Auswirkungen des Verkehrslärmes auf das Plangebiet im Prognoseplanfall stellen sich die folgt dar: Während des Tagzeitraumes treten Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 /2/ für Gewerbegebiete von 65 dB(A) nur im unmittelbar straßennahen Bereich des Plangebietes auf. Auch während des Nachtzeitraumes wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) nachts nur im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags werden durchgängig eingehalten, im Nachtzeitraum kommt es nur im äußersten Randbereich in unmittelbarer Nähe zur L224 zu Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BIm-SchV. von 59 dB(A) nachts.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Büroräume) gegen Außenlärm werden in der DIN 4109 /7/ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 1 /7/, Abschnitt 7.2 ergibt sich gemäß Teil 2 /8/, Abschnitt 4.4.5

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB(A)
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB(A) plus einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung; dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Der Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung zum besonderen Schutz des Nachtschlafs wird aus den nächtlichen Beurteilungspegeln mit einem Zuschlag von 10 dB gebildet, sofern die Pegeldifferenz zwischen Tag- und Nachtpegel unter 10 dB beträgt.

Für die Berücksichtigung potenziell möglichen Gewerbelärms wird gemäß DIN 4109 der für die jeweilige Gebietskategorie maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ herangezogen.

Der Gesamtpegel wird in energetischer Addition gemäß DIN 4109 gebildet.

In der DIN 4109, Teil 1 /7/ sind unter Kapitel 7 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgelegt.

Da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden (vgl. hierzu Kap. 6.2 Art der baulichen Nutzung), werden folgende Festsetzungen zum Schutz von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Büroräume) gegen Verkehrslärm im Bebauungsplan getroffen:

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

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

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“

Gewerbelärm

Der Bebauungsplan muss die Gewerbelärmproblematik durch in ihm enthaltene Regelungen bewältigen.

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

Mit dem Ziel der Konfliktbewältigung sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 unverträglichen Lärmbelastungen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird das Gewerbegebiet in 3 Teile gegliedert. Für die Teilfläche GE 1 in darf das Kontingent höchstens 63/48 dB(A) tag/nachts betragen. In den anderen Teilflächen GE 2 und GE 3 darf das Kontingent höchstens 60/45 dB(A) tag/nachts betragen. (Damit ein Gewerbegebiet typisiert von einem Industriegebiet zu unterschieden bleibt, sollte das Kontingent an 65 dB(A) am Tage nicht heranreichen.)

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

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

Teilfläche	LEK/ Tag	LEK/ Nacht
GE 1	63 dB(A)	48 dB(A)

GE 2	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)

Erläuterungen: L_{EK}: Emissionskontingent

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Norm DIN 45691 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) wird im Amtsgebäude der Gemeinde Siek hinterlegt und ist für die Öffentlichkeit zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.“

Geruchimmissionen

Da die Firma OMNITRADE sich mit der Verarbeitung, Veredelung und Kommissionierung von Nüssen beschäftigt, ist im Rahmen der Bauleitplanung der Schutz vor Geruchsimmissionen sicherzustellen.

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen ist zunächst grundlegend festzustellen, dass es für die Beurteilung derzeit keine verbindlichen Grenzwerte gibt. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind Belastungen aus Gerüchen somit prinzipiell abwägungsfähig.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine detaillierte Geruchsimmissionsprognose erstellt. Die Beurteilung der Geruchsimmissionen erfolgt auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein. Die Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeiten erfolgte mit dem gemäß GIRL empfohlenen Modell AUSTAL2000 unter Berücksichtigung der meteorologischen Verhältnisse.

Emissionsseitig wird die Zusatzbelastung des Betriebs der Firma OMNITRADE im geplanten Umfang in die Untersuchung einbezogen.

Von dem Betrieb der Meyer Menü und dem Reitstall Pferdehof Siek sind nur im angrenzenden Nahbereich relevante Geruchsimmissionen zu erwarten. Daher wurden diese Vorbelastungen nicht explizit in der Berechnung berücksichtigt. Weitere Anlagen, von denen relevante Geruchsemissionen zu erwarten sind, sind im Umfeld nicht vorhanden.

Das Gutachten zeigt auf, dass im Bereich des westlichen Gewerbegebietes der Immissionswert für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall eingehalten wird. Im Bereich der südlichen gelegenen Wohnnutzungen (Hansdorfer Weg und Fichtenweg) wird der heranzuziehende Immissionswert für Dorfgebiete bezogen auf andere Nutzungen als Tiefhaltungsanlagen bzw. für Wohngebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) in beiden Prognose-Fällen überall eingehalten.

Im Bereich der Wohnnutzung des Philippshof Siek im Außenbereich am Hansdorfer Weg erhöht sich die Zusatzbelastung von 0,10 im Prognose-Nullfall auf 0,15 im Prognose-Planfall. Da die Nutzung im Außenbereich liegt und selbst geruchsemitternde Tierhaltung betrieben wird, erscheint ein Immissionswert von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) als abwägungsfähig.

Im Bereich der Anlage des Tennisclub Siek e. V. am Hansdorfer Weg erhöht sich die Zusatzbelastung von 0,10 im Prognose-Nullfall auf über 0,15 im Prognose-Planfall. Für die stattfindende Nutzung als Sportanlage mit Vereinsheim besteht jedoch nur ein eingeschränkter Schutzanspruch vor Geruchsimmissionen. Auch unter Einbeziehung der Vorbelastung der unmittelbar angrenzenden Tierhaltung des Philippshof Siek ist nicht zu erwarten, dass der Immissionswert von 0,20 (entspricht 20 % der Jahresstunden), der in begründeten Einzelfällen zugelassen werden kann, relevant überschritten wird.

Der Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen aus der geplanten Erweiterung des Betriebes OMNITRADE ist daher sichergestellt. Maßnahmen zum Schutz vor Geruch sind daher nicht erforderlich.

6.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Es ergeben sich für das Plangebiet folgende **Anforderungen**:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen (Knick am Ostrand des Geltungsbereiches)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Ausgleich der Versiegelungsfolgen und des Verlustes an Biotopen
- naturnahe Bewirtschaftung und Reinigung des Oberflächenabflusses
- Sicherung des Freiraumverbunds und öffentlicher Wegebeziehungen
- Gestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes und Einbindung in die Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch folgende **grünplanerische Maßnahmen** Berücksichtigung:

- Die äußere Einbindung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird durch die Begrünung entlang der Landesstraße durch Erhalt/ Ersatz der Straßenbaumreihe, die Vorgartenzone und die aufgelockerte Bauweise erreicht.
- Die Kappung des vorhandenen Geh- und Radweges wird durch die Herstellung einer neuen Wegeverbindung am Ostrand des Geltungsbereiches kompensiert.
- Innerhalb des Geltungsbereiches werden Knicks neu angelegt.
- Es werden artenschutzrechtlich begründete Bauzeitenregelungen und Vergrämnungsmaßnahmen ergriffen.
- Es werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

6.8.1 Erhaltungsgebote

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Straßenbäume an der Landesstraße zum Erhalt festgesetzt, sofern sie nicht der Aufweitungen für die Einmündung der Erschließungsstraße weichen müssen. Ebenfalls zu erhalten sind die Knicks an der Nordgrenze (außerhalb des Geltungsbereichs) und an der Ostgrenze einschließlich der alten Überhänger. Letzteres wird durch die nachrichtliche Übernahme der naturschutzrechtlichen Vorgaben erreicht. Der Knick ist bereits während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen, dazu darf ein Knickschutzstreifen von mindestens 5,00 m nicht befahren oder zur Lagerung von Materialien, Maschinen usw. genutzt werden.

Erforderliche Gehölzschnittmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Maßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Straßenbäume und der Knicküberhänger bei der Herstellung des Wanderweges ist eine baumpflegerische/ baumgutachterliche Begleitung durchzuführen.

6.8.2 Anpflanzgebote

Um eine Mindestbegrünung der Verkehrsflächen zu gewährleisten und so die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auszugleichen, werden innerhalb des Bebauungsplans Anpflanzungsgebote festgesetzt. Außerdem sollen die Anpflanzungen Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (zur Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes) schaffen, zum kleinklimatischen Ausgleich beitragen etc.

Für alle als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen. Dafür sind entsprechende Mindestqualitäten festgesetzt.

Im die *Landesstraße L 224* begleitenden Grünstreifen sind nach dessen Verlegung erneut Bäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen vervollständigen die Baumreihe und werden nach einer Entwicklungszeit den Charakter der Straße wiederherstellen. Um diesen Zeitraum zu begrenzen, werden Mindestpflanzgrößen entsprechend der Baumschulqualität H 4 x v. 20-25 vorgesehen, die eine bereits entwickelte Baumkrone (150-200 cm) und eine entsprechende Höhe von 400-500 cm aufweisen.

Für diese Baumpflanzungen im Straßenraum müssen gute Wuchsbedingungen sichergestellt werden: Jeder neu zu pflanzende Baum soll mindestens 12 cbm an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat gem. der FLL Bauweise II mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdiefe von 1,5 m zur Verfügung haben. Ist dies in Einzelfällen nicht einzuhalten, sind überbaubare Pflanzgruben gem. FLL-Bauweise I zu erstellen, um das erforderliche durchwurzelbare Volumen sicherzustellen. Für die Pflanzung in Fahrbahnnähe wird ein System zur Sicherung des angrenzenden Straßenoberbaus durch Wurzelführung empfohlen.

Als geeignete Gattungen bzw. Arten kommen überwiegend heimische, großkronige Laubbäume in Betracht, die eine entsprechende Fernwirkung entwickeln, die Art/ Sorte der vorhandenen Baumreihe soll fortgeführt werden.

Ebenfalls als Anpflanzgebot ist die Herstellung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Vorgartenzone vorgesehen. Zur Wahrung eines grünen Ortseingangscharakters in einer verbindenden, einheitlichen Form soll die „Vorgartenzone“ zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Höhere Zäune, die ggf. zur Sicherung der Betriebe erforderlich sind, dürfen erst hinter der „Vorgartenzone“ errichtet werden. Die Vorgartenzone ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen. Sie ist zu mindestens 1/3 mit heimischen und standortgerechten Strauchgehölzen mindestens der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu bepflanzen. Ergänzend sind entsprechend der Vorhabensplanung innerhalb der „Vorgartenzone“ zu pflanzende Bäume festgesetzt, die die abschirmende Wirkung verstärken. Aus diesem Grund wird zusätzlich eine „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zur landschaftlichen Einbindung im Norden (nördlich der Anlieferungszone) festgesetzt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 15° der kleinteiligen Bebauung im südlichen Teil des Gewerbegebietes sollen im Regelfall, d.h. außer in Bereichen technischer Anlagen und Dachterrassen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau vegetationsfähig gestaltet und begrünt werden. Eine Dachbegrünung der großen Halle ist auf Grund der vorgesehenen Lebensmittelproduktion nach Auskunft des Betreibers nicht möglich.

6.8.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) minimieren, betreffen im Wesentlichen Festsetzungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung vegetationsfähiger Flächen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser innerhalb und außerhalb der

Aufschüttung führen, werden ausgeschlossen. Hierdurch sollen die Standortbedingungen für die Vegetation nachhaltig gesichert werden.

Zur Begrenzung der versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt ist für sämtliches anfallendes Wasser im Plangebiet eine weitgehend offene Führung vorgesehen: Das gesammelte Regenwasser der privaten Flächen wird in Mulden und einem Rückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gesammelt. Die Reinigung des auf den Dachflächen anfallenden Wassers ist nicht erforderlich, des auf den Lade- und Bewegungsflächen und den Stellplatzanlagen anfallenden Wassers wird im Regenklärbecken vorgenommen. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird durch das Passieren der belebten Bodenzone gereinigt.

Nicht versiegelte Bereiche werden nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder aufgelockert und begrünt.

6.8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die flächigen Ausgleichsmaßnahmen werden planextern auf dem Ökokonto der Vergin Grundstücksgesellschaft mbH im Norden der Gemeinde Siek, Gemarkung Siek, Flur 2, Flurstück 6/1, Gesamtgröße 4,7 ha (in Aufstellung) vorgesehen. Hier kann der Ausgleich durch die Extensivierung einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche in Verbindung mit Maßnahmen der Biotopgestaltung erfolgen.

Zum Ausgleich der umfangreichen Eingriffe in Knicks wird ein Ersatz an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches parallel zum verlegten Wanderweg angelegt. Im Verbund mit dem vorhandenen Knick entsteht ein neuer Redder. Ein weiterer Knick wird südlich der L 224 straßenparallel angelegt. Da dieser sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet, wird die Knickanpflanzungen sowie der dauerhafte Erhalt im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Anlage der Knick erfolgt entsprechend des Merkblattes der Kreises Stormarn mit einem Kern aus mineralischem Boden 2,50 m an der Basis, mind. 1,00 m Kronenbreite, Höhe 1,00 m, und zusätzlicher Andeckung mit Mutterboden als Mantel 0,25 cm. Es erfolgt eine zweireihige, versetzte Bepflanzung mit einem Pflanzabstand von 0,7 m und 0,5 m zwischen den Reihen. Die Pflanzen werden als einmal verschulte (leichte) Sträucher 70-90 cm gepflanzt, alle 20 – 40 m wird ein Jungbaum als Heister 125-150 cm gepflanzt. (Pflanzenlieferung gem. FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen in der aktuellen Fassung). Soweit verfügbar werden gebietsheimische Gehölze verwendet.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf erfolgt durch Zuordnung von Knickneuanlagen, die ebenfalls Bestandteil des oben genannten Ökokontos sind.

Um den neu entstehenden Redder hinsichtlich seiner Lebensraumqualität u.a. als Flugroute für Fledermäuse die Brutstandorte der Gehölzbrüter vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen und einen allgemeinen Beitrag zum Insektenschutz zu leisten, ist die Außenbeleuchtung mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED Lichttemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts in Richtung des Redders ist zu vermeiden.

6.8.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich folgende **Vermeidungsmaßnahmen**: Für die Rodung von Gehölzen gilt die Fällverbotsfrist gem. §39 BNatSchG vom 01. März bis zum 30. September. Bauarbeiten am Bestandsgebäude sind ebenfalls außerhalb der vorgeannten Brutzeit zu beginnen, alternativ ist eine Vergrämung zu Beginn der Brutzeit vorzusehen.

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

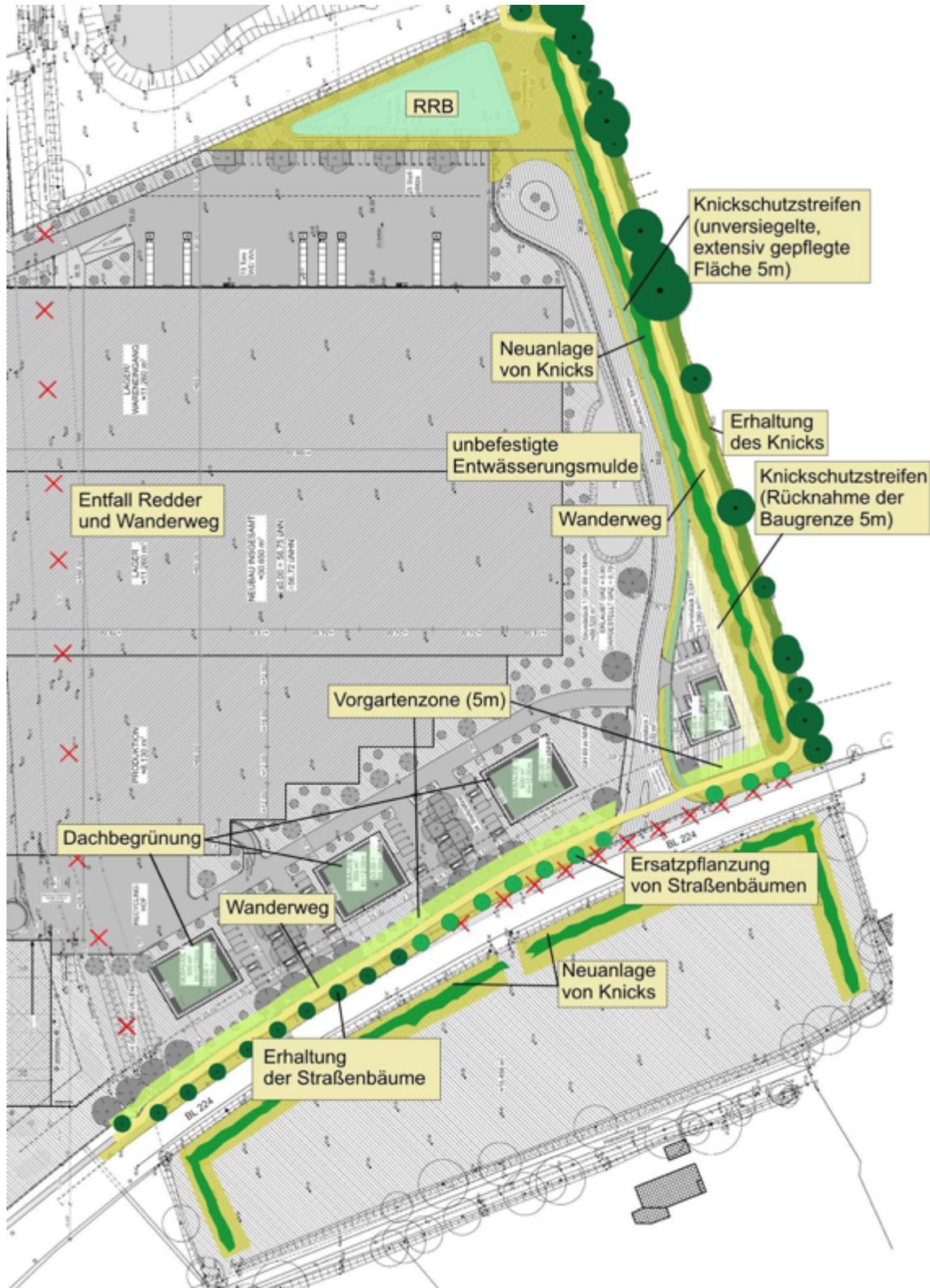


Abbildung 7 : Skizze zum Entwurfsplan Grünordnerischer Fachbeitrag, o.M. (LPJ 2018, auf dem Konzeptentwurf INDUSTRIE PLANUNG 2018)

7 Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Landesstraße 224

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an der Landesstraße 224. Entlang der Landesstraße gelten die folgenden anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 29 und 30 Straßen- und Wegenetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG):

„Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Anlagen der Außenwerbung an Straßen nach Absatz 1 stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. An Brücken und im Luftraum über diesen Straßen ist eine Außenwerbung nicht gestattet. Absatz 1 gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs; weitergehende Vorschriften bleiben unberührt.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

Die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Zufahrten zu einer Landes- oder Kreisstraße geschaffen oder geändert werden sollen.“

8 Hinweise

8.1 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel und Hinweise

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

Hinweis:

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

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

8.2 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale

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

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 DSchG SH derjenige der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Siek sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

9.1.1 **Kurzdarstellung des Inhalts, der wichtigsten Ziele der Festsetzungen und des Bedarfs an Grund und Boden**

Der vorhabenbezogenen B-Plan „Jacobsrade“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des ca. 6,1 ha großen Plangebietes mit gewerblich zu nutzenden Gebäuden. Zur Einbindung in die Landschaft werden Grünflächen ergänzt.

Der überwiegende Teil des auszuweisenden Gewerbegebietes ist für die Erweiterung der westlich ansässigen Firma vorgesehen. Ein Hallenanbau mitsamt den erforderlichen Flächen für den Ladeverkehr sowie Flächen zur zwischenzeitlichen Aufnahme von Regenwasser nimmt den nördlichen Teil ein. Im Süden ist in einer vorgelagerten, kleinteilig gestalteten Gebäudereihe die Unterbringung weiterer Gewerbebetriebe vorgesehen. Durch diese Gebäude wird eine den großen Hallenkomplex auflockernde Gestaltung des Ortseingangs auf der Landesstraße von Osten kommend erreicht.

Für die Umsetzbarkeit des Vorhabens wird die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche aufgegeben und entsprechend der geplanten Nutzung die Bauflächen gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt, die GRZ der Teilbereiche beträgt 0,8 einschließlich der zulässigen Überschreitung.

Die Erschließung der Bauflächen ist mit einer „öffentlichen Straße“ von der Landesstraße aus vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine zusätzliche Linksabbiegespur erforderlich die zu einer Aufweitung der Landesstraße führt.

Durch die geplante Bebauung wird die Wanderwegeverbindung unterbrochen und der Redder an der westlichen Grundstücksgrenze entfernt. Als Ersatz ist eine parallele Wegegrasse am Ostrand des Grundstücks vorgesehen, die mit einem Ausbau des Geh- und Radweges an der Landesstraße bis hin zur Einmündung der Straße *Jacobsrade* vorgesehen ist. Wegeparallel soll auch ein Teil des Ausgleiches für die Rodung von Knicks hergestellt werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach Norden in ein zusätzliches Regenrückhaltebecken, dass an den bestehenden Vorflutgraben angeschlossen wird. Ein Teil des erforderlichen Rückhalts wird in einer Fläche nördlich des Weges *Birkenbusch* erfolgen.

Der innerhalb des Geltungsbereiches nicht realisierbare Anteil an Ausgleichsflächen wird extern zugeordnet.

9.1.2 **Planungsrelevante Umweltschutzziele aus einschlägigen Festsetzungen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen

werden (§ 1a Absatz 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Zudem sind die in Fachgesetzen (wie u.a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz- Gesetzgebung, Abfall- und Wasser-Gesetzgebung) und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (MUNF, 1998) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Weiträumig ist ein geplantes Wasserschutzgebiet abgegrenzt. Die dargestellten Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems liegen im nördlichen bzw. östlichen Teil des Gemeindegebietes und überschneiden sich mit der vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Fläche und dem zuzuordnenden Ökokonto jeweils außerhalb des Geltungsbereiches. Eine regionale Grünverbindung als Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung ist im Bereich des Mühlenbachs verzeichnet und betrifft das Sieker Gemeindegebiet nicht.

Der **Regionalplan** stellt die Fläche des Geltungsbereichs als randlichen Teil des regionalen Grünzugs dar, der die am Hamburger Rand gelegenen schleswig-holsteinischen Kommunen wie Ahrensburg und Reinbek von den entfernteren größeren Orten wie Schwarzenbek und Trittau trennt. Aus dem Grünzug sind die Ortslage Sieks und das vorhandene autobahnahe Gewerbegebiet ausgespart.

Der **Flächennutzungsplan** stellt in seiner 5. Änderung aus dem Jahr 2000 den betrachteten Landschaftsausschnitt als landwirtschaftliche Flächen dar. Westlich schließen sich nach einem schmalen Streifen „Parkanlage“ die Gewerbeflächen an. Nördlich ist das RRB als Flächen für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Der Bebauungsplan 17 vollzieht diese Darstellungen nach und stellt im Rahmen der sog. Parkanlage den heute vorhandenen Redder mit dem Wanderweg (b=2,00 m) dar.

Im **Landschaftsplan** (BIELFELDT 1990) sind im Bestandsplan die Ackernutzung und die Knicks wie beschrieben dargestellt. Das ursprüngliche System der als Wanderweg nutzbaren Wirtschaftswege ist verzeichnet und führt durch die heute als Gewerbegebiet erschlossenen Flächen.

Nach **§ 30 BNatSchG** i.V.m. **§ 21 (1) LNatSchG** gesetzlich geschützte Biotope kommen mit Knicks vor. (siehe Kennzeichnung im Bestandsplan). Hierzu zählen gem. Biotopverordnung auch Wälle ohne Gehölze und ein- oder mehrreihige Gehölzstreifen zu ebener Erde.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine **europäischen Schutzgebiete** des Netzes Natura. 2000. Das Sieker Moor (FFH-Gebiet 2327-35) liegt ca. 2,5 km südöstlich jenseits der Dorflage.

Eine **Baumschutzsatzung** existiert in der *Gemeinde Siek* nicht.

Gemäß **§ 44 BNatSchG** sind die Vorschriften zum **Artenschutz** zu berücksichtigen. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht im Weg stehen.

9.1.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen (negativen/ positiven) Umweltauswirkungen betrachtet, die von dem Planvorhaben auf den Standort und das Umfeld ausgehen. Gegenstand der Beschreibung und Bewertung sind für das Plangebiet die derzeitige planungsrechtliche Situation und die tatsächliche Bestandssituation, die nicht voneinander abweichen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in

Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Aufstellung des B-Plans 22 und der parallelen 27. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet entsprechende Eingriffe vor.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzungsänderung der Landwirtschafts- und Grünflächen in Gewerbe-, Straßenverkehrs- und Grünflächen stellen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen wie folgt dar:

9.1.4 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und Erholung

Ausgangssituation

Derzeit wird das überwiegende Plangebiet als Ackerfläche genutzt und befindet sich damit in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es weist keine baulichen Strukturen auf. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar.

Westlich schließen sich ein Redder mit Wanderweg in Richtung des Wegs *Birkenbusch* und das vorhandene Gewerbegebiet „Jacobsrade“ mit dem bestehenden Gewerbebau an. Nördlich befinden sich ein Knick sowie ein Regenrückhaltebecken (RRB). Im Osten wird die Fläche durch einen Knick mit Eichenüberhältern von der nächsten Ackerfläche getrennt.

Südlich grenzt die Landesstraße 224 an das Plangebiet, welche in Richtung Westen zur Autobahnauffahrt der A1 (Abfahrt 28 – Ahrensburg) führt, mit einer einseitigen Straßenbaumreihe aus jüngeren Bäumen an. Wiederum südlich der Landesstraße ist eine weitere, an drei Seiten von Knicks gesäumte Ackerfläche vorhanden. In unmittelbarer Nähe davon befinden sich die Anlagen des Tennisvereins Siek sowie ein Reiterhof.

Das Landschaftserleben in der Umgebung des Plangebiets ist bereits heute durch Verkehrs- und Gewerbelärm eingeschränkt.

Hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung hat die Fläche mangels Betretbarkeit aufgrund der Ackernutzung und wegen der zuvor genannten Belastungen einen eher geringen Wert. Der am Westrand in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wanderweg führt von der Landesstraße am Gewerbegebiet vorbei und ermöglicht den Zugang in die attraktivere, kleinteiligere Landschaft am Mühlenbach sowie in der Fortsetzung über die Autobahn nach Großhansdorf. Nach Süden besteht über die Querungshilfe an der Einmündung der Straße *Jacobsrade* Anschluss an den *Hansdorfer Weg* zur Ortslage Siek. Diesem Weg muss im Verbund der KFZ-unabhängigen Wege eine **höhere Bedeutung** beigemessen werden.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird das Vorhaben eine Zunahme von Lärmimmissionen durch betriebliche Abläufe bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen. Vorab differenzierte schall- und geruchstechnische Beurteilungen der Belastungen haben jedoch zum Ergebnis, dass die Anforderungen zum Schutz der angrenzenden Bebauung sowie der geplanten gewerblichen Neubebauung vor Verkehrslärm sowie vor Geruch eingehalten werden können und Konflikte bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplan-Ebene durch Festsetzungen lösbar sind. Eine wesentliche Verschlechterung der Wohn- oder Aufenthaltsqualität ist daher nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebiets für die menschliche Erholung und Gesundheit ergeben sich kaum Änderungen. Durch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geplanten Begrünungsmaßnahmen kann eine wahrnehmbare Eingrünung des Gewerbegebiets gewährleistet werden, gleichzeitig dienen die Maßnahmen zur Ausbildung eines neuerlichen Siedlungsrandes in Richtung Osten.

Der er am westlichen Plangebietsrand vorhandene Redder mit Wanderweg muss aufgrund der Planungsabsichten aufgegeben werden. Der Wanderweg wird aber (für ein kurzes Stück) entlang der Landesstraße und dann am östlichen Plangebiet entlang des vorhandenen Knicks,

welcher zu einem Redder umgestaltet wird, fortgeführt und knüpft dann wieder an das bestehende Wanderwegenetz in Richtung Mühlenbach wieder an.

► **insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen**

9.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Ausgangssituation

Es handelt sich um einen mittelwertigen Ackerstandort, der bis in eine Tiefe von 60 cm bearbeitet wurde. Die Ausgangsmaterialien legen die Zuordnung zu Braunerden nahe, die in den tief liegenden Teilen mit geringerem Grundwasserflurabstand Pseudovergleyung aufweisen können. Aufgrund der nicht außergewöhnlichen Wasser- und Nährstoffversorgung ist nicht von einem besonderen ökologischen Wert auszugehen. Die stauenden Mergel- und Tonschichten lassen auf einen verminderten Beitrag zur Grundwasserneubildung schließen.

Gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums (MI/MELUR) haben die Böden im Geltungsbereich aufgrund der Grundwasserflurabstände daher eine **allgemeine Bedeutung für den Naturschutz**.

Auswirkungen

Durch die Versiegelung im Zuge der Bebauung und des Baus der Erschließungsstraße werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen, es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind im Plangebiet Ackerflächen und die „Grünanlage“ bestehend aus Knicks und Wegefläche betroffen. Es werden Böden beansprucht, die auf Grund der mittleren Standortparameter als Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden.

Der zulässige Versiegelungsgrad der Gewerbegebietsfläche entspricht mit 80% (bzw. im Gewerbegebiet GE 1 90%) einer weitgehenden Versiegelung.

Zu den versiegelungsbedingten Eingriffen treten die Flächen hinzu, die durch die Höhenanordnung der Gebäude und Verkehrsflächen um bis zu 2,75 m aufgeschüttet bzw. um 1,00 m abgegraben werden müssen. Es tritt ein Verlust von gewachsenem Boden und seiner Regulations- und Schutzfunktionen ein.

► **insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen**

9.1.6 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Die natürliche Entwässerung der Landschaft erfolgt entsprechend der beschriebenen Oberflächenform in diesem Landschaftsausschnitt nach Norden. Oberflächengewässer sind im betrachteten Landschaftsausschnitt in Form des großen, naturnahen Regenrückhaltebeckens und die von dort nach Osten zu mehreren Gewässern nördlich des Weges *Birkenbusch* führende Vorflut vorhanden. Das Wasser fließt dann über den Viehbach dem Mühlenbach zu.

Die vorhandenen Gewässer haben eine **allgemeine Bedeutung für den Naturschutz**. Die biologischen Eigenschaften werden in Zusammenhang mit der Darstellung der Biotoptypen erläutert.

Auswirkungen

Eingriffe in den Wasserhaushalt treten durch Überbauung und Versiegelung ein. Diese führen zur Reduzierung der Grundwasser-Neubildungsrate sowie zur Veränderung des Oberflächenabflusses.

Die anfallenden Wassermengen der versiegelten bzw. überbauten Flächen sollen im Gebiet zwischengespeichert werden.

Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet ist die Beschaffenheit des von Bauflächen, Straßen und Wegen abfließenden Oberflächenwassers entsprechend der „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung“ (MNUL, 2002) überwiegend als normal verschmutzt zu bezeichnen. Das anfallende normal verschmutzte Niederschlagswasser wird in dem im Norden geplanten Regenklärbecken behandelt bevor es in Regenrückhalteeinrichtungen bzw. die Vorflut mit der ergänzenden Zwischenspeicherung in den Teichen nördlich des Weges Birkenbusch (außerhalb des Geltungsbereiches, s.u.) eingeleitet wird. Unbelastetes (gering verschmutztes) Wasser, das von der Erschließungsstraße abfließt, wird nach einer Reinigung durch die belebte Bodenzone im Straßenseitenraum zur Versickerung gebracht.

Die Teiche nördlich des Birkenbusch werden heute bereits wasserwirtschaftlich genutzt und nehmen aus dem bestehenden Regenrückhaltebecken abfließendes Wasser auf. Den im Vermessungsplan festgehaltenen Ablaufhöhen zufolge ist ein Dauerstau von ca. 46,30 m/ NHN vorhanden. Auf Grund von Hindernissen im Ablauf wurden im regenreichen Herbst 2017 bei der Vermessung Wasserhöhen von 46,75 m/NHN festgehalten. Die wasserwirtschaftliche Planung sieht eine Einstauhöhe bis 46,60 m/NHN vor, so dass ein nutzbares Volumen von ca. 700 m³ entsteht. Die folglich einzustellende Wasserspiegelschwankung von 30 cm wird durch die vorgeschalteten Regenrückhaltebecken zeitlich abgepuffert und entspricht der heute bereits vorhandenen Amplitude. Bauliche Maßnahmen sind lediglich in der Überarbeitung/ dem Einbau eines Steuerungsbauwerks im Bereich des heutigen Ablaufes erforderlich. Ihr Umfang wird sich auf wenige Quadratmeter beschränken und nur mit kleinem Gerät durchzuführen sein.

► **insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen**

9.1.7 Schutzgut Klima, Luft

Ausgangssituation

Die klimatische Situation ist durch die Siedlungsrandlage des Plangebietes geprägt und durch die angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen mitbestimmt. Die großflächige Ackerfläche weist nur zurzeit größerer Vegetationsbedeckung einen positiven klimatischen Einfluss auf die angrenzenden bebauten Gebiete auf. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, die Abschirmung durch den angrenzenden großen Baukörper und die Ausrichtung des Gefälles nach Norden wird dieser Effekt vernachlässigbar sein. Wohnbereiche werden von den Auswirkungen kaum erreicht.

Eine erhebliche Belastung besteht durch Emissionen des Straßenverkehrs und aus gewerblichen Quellen.

Insgesamt ist eine **allgemeine klimatische Bedeutung** der Flächen festzustellen.

Auswirkungen

Das derzeit vorhandene „Freilandklima“ im Plangebiet wird sich anlagebedingt durch die Versiegelung von einem Entlastungsraum zu einem Belastungsraum ändern. Die gem. Landschaftsplan vorhandene klimatische Funktion des Gebiets als Kaltluftentstehungsgebiet ist unter den Aspekten der Lage im gut durchlüfteten Siedlungsrandbereich, der Vorbelastung durch die umgebenden Straßen, die angrenzenden hochversiegelten Gewerbeflächen und die im Vergleich zu anderen Bodenbedeckungen geringwertige Ackernutzung zu relativieren.

Aufgrund fehlender **besonderer** lokalklimatischer oder lufthygienischer Schutzfunktionen der Fläche wird im Gesamtzusammenhang keine erhebliche Beeinträchtigung festgestellt.

► **insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen**

9.1.8 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Arten und Lebensgemeinschaften

Ausgangssituation

Das Plangebiet besteht aus einer im Sommer 2017 mit Weizen bestellten intensiv genutzten Ackerfläche, die von Knicks bzw. im Süden einer Baumreihe umgeben ist. Die Knicks sind gesetzlich geschützt. Streng geschützte **Pflanzenarten** sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung für den örtlichen Biotopverbund übernehmen die überplanten Flächen mit Ausnahme der Knickstrukturen nicht. Die Ackerflächen selber haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Die intensiv genutzten Ackerflächen bieten auf Grund des geringen Blütenreichtums, fehlender Strukturen, der regelmäßigen/ häufigen Bearbeitung usw. kaum Lebensräume für Tiere.

Insbesondere die älteren Knicks am Ostrand des Gebietes bilden vielfältige Habitate für zahlreiche Artengruppen insbesondere der Vögel, Kleinsäuger, Insekten etc. Gleiches gilt für die nördlich angrenzenden Wasserflächen und Ufergehölze.

Im Vorweg der Artenschutzprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes wurden Brutvögel und Amphibien untersucht. Der Erhaltungszustand bezogen auf ganz Schleswig-Holstein (MLUR 2008) der im Untersuchungsraum nistenden Brutvogelarten ist durchgehend als günstig anzusehen. Bei den Randsiedlern gilt ähnliches, nur beim Grünspecht befindet er sich in einem Zwischenstadium während er beim Kuckuck und der Nachtigall als ungünstig eingestuft ist. Von den Nahrungsgästen ist einzig beim Flussuferläufer der Erhaltungszustand ungünstig.

Amphibien wurden in Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Regenrückhaltbecken festgestellt. Die Erdkröte und der Teichfrosch (genauer: Exemplare des Wasserfroschkomplexes) zählen zu den weit verbreiteten Arten. Eine Besiedlung der Fläche des Plangebietes konnte nicht nachgewiesen werden und ist vom Habitat her auch eher nicht anzunehmen. Eine ökologisch anspruchsvollere Besiedlung der außerhalb des Plangebietes liegenden Teiche nördlich des Birkenbuschs (z.B. Kammmolch) ist vorauszusetzen.

Die allesamt streng geschützten Fledermausarten wurden aufgrund einer Potenzialanalyse in Zusammenhang mit Wasserflächen und den alten Knickstrukturen verortet.

Das Plangebiet liegt am Rande des Verbreitungsgebietes der Haselmaus.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden Lebensräume von Pflanzen und Tieren überbaut. Betroffen sind in erster Linie die zu rodenden jungen Knicks des Redders im Westen auf gesamter Länge und das Heranrücken der Bebauung an den alten Knick im Osten. Gemäß Runderlass MI/MELUR ist diesen Flächen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz zugeordnet. Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße müssen 12 (jüngere) Straßenbäume gefällt werden. Die Ackerflächen selber haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine unüberwindbaren Hindernisse für den Vollzug des Plans zu erwarten. Insbesondere werden Bauzeitenregelungen zur Rodung von Knicks auf Grund der Besiedlung mit Vögeln und dem potenziell möglichen Vorkommen von Haselmäusen zu treffen sein.

► insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen

9.1.9 Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich als einförmige Ackerfläche dar, die durch die Fassade der westlich angrenzenden Halle und die Landesstraße beeinflusst wird.

Der im Rahmen der Erschließung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes zur Eingrünung angepflanzte Knick, entfaltet seine Wirkung auch auf Grund fehlender Bäume noch nicht.

Der Vergleich mit der preußischen Landesaufnahme (1877-1879) zeigt die Veränderungen der Kulturlandschaft, wobei das hier zu betrachtende Flurstück sich in seiner Dimension nicht wesentlich verändert hat. Die nördlich, südlich und östlich begrenzenden Knicks entsprechend der historischen Situation, lediglich der früher westlich vorhandene Knick wurde in veränderter Richtung am genannten Wanderweg ersetzt.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild kann nicht festgestellt werden.

Auswirkungen

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es auch zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Ein am Siedlungsrand liegender Teil der aus Knicks und Ackerflächen bestehenden Kulturlandschaft wird überbaut. Bedingt durch die Notwendigkeit eines ebenen Baugrundes für die großflächige Halle ist eine erhebliche Aufhöhung des Geländes erforderlich.

Die vorgesehene kleinteilige Bebauung der südlichen Flächen des Geltungsbereiches, die durch einen höheren Anteil an Durchgrünung, gegliederte Fassaden und eine Vorgartenzone aufgewertet wird, leistet einen Beitrag zur Einbindung der großen Baumasse in ein kleinteiliges dörflicheres Ortsbild.

► insgesamt zunächst erhebliche Beeinträchtigungen

9.1.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Unter Kultur- und Sachgütern sind grundsätzlich Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind. Entsprechende Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Auswirkungen

Auswirkungen ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht.

► insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen

9.1.11 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind durch die Nutzungsänderung im Plangebiet nicht zu erwarten.

9.1.12 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Bau der geplanten Vorhaben

Die Bauarbeiten werden über die Landesstraße abgewickelt. Für die weitere Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Anhand der vorliegenden Baugrunduntersuchungen sind keine beachtlichen Bodenbestandteile beim Aushub zu erwarten. Zur Art und Menge der weiteren Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre

umweltschonende Beseitigung und Verwertung werden durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

9.1.13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die aufgezeigten Umweltauswirkungen werden durch folgende Maßnahmen vermieden oder minimiert:

- Die äußere Einbindung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird durch die Begrünung entlang der Landesstraße durch Erhalt/ Ersatz der Straßenbaumreihe, die Vorgartenzone und die aufgelockerte Bauweise erreicht.
- Die Kappung des vorhandenen Geh- und Radweges wird durch die Herstellung einer neuen Wegeverbindung am Ostrand des Geltungsbereiches kompensiert.
- Innerhalb des Plangebiets werden Knicks neu angelegt.
- Es werden artenschutzrechtlich begründete Bauzeitenregelungen und Vergrämnungsmaßnahmen ergriffen.
- Es werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.
- Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Gewerbegebiet gegenüber dem Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudekörpern und/oder durch Ausrichtung der schutzwürdigen Räume bzw. Emissionskontingente festgesetzt.
- Die unvermeidbaren Knick- und Baumverluste sowie Bodenversiegelung werden durch zugeordnete Baumersatzpflanzungen, Knickneuanlagen sowie durch die Zuordnung einer Ökokontofläche ausgeglichen.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Für die Rodung von Gehölzen gilt die Fällverbotsfrist gem. §39 BNatSchG vom 01. März bis zum 30. September. Bauarbeiten am Bestandsgebäude sind ebenfalls außerhalb der vorgenannten Brutzeit zu beginnen, alternativ ist eine Vergrämung zu Beginn der Brutzeit vorzusehen.

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

Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut Boden

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung. Soweit dies nicht möglich ist, sollen intensiv genutzte Flächen in naturbetonte Flächen umgewandelt werden. Entsprechend des Runderlasses MI/MELUR ist für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen bei allgemeinerer Bedeutung ein Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche von 1:0,5 vorzusehen. Durch die Höhenveränderung der gesamten Erschließungsfläche um bis ca. 2,75 m sind, anders als im Normalfall einer ebenerdigen Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche auch die privaten Grünflächen als Eingriffsbereich zu betrachten. Da jedoch wichtige Bodenfunktionen der Versickerung und des Standortes für Vegetation erhalten bleiben, wird ein Ausgleichverhältnis von 1:0,25 verwendet.

Schutzgut Boden					
	Gesamtfläche	GRZ zzgl. 50% Überschreitung gem. BauNVO §19 (4)	zulässige Versiegelung	Ausgleichsfaktor bzw. Anrechnungsfaktor	Eingriffs / Ausgleichsflächen
	ha				ha
Naturschutzrechtlicher Eingriff durch...					
Planung: Versiegelung Grundstücksflächen					
Gewerbegebiet (GE 1)	4,48	0,8	3,58		
Gewerbegebiet (GE 2)	0,89	0,8	0,71		
Planung: Versiegelung Verkehrsflächen					
Straßenfläche	0,57	1,0	0,57		
Wegefläche	0,06	1,0	0,06		
zusätzliche Versiegelung					
Zwischensumme			4,93	0,50	2,46
Planung: Aufschüttung Grundstücksflächen					
Auffüllung der unversiegelten Grundstücksflächen zur Geländeprofilierung	1,07	0,3	0,27	0,25	0,07
Planung: wasserwirtschaftliche Anlagen					
Regenrückhaltebecken	0,13	1,0		0,50	0,07
Summe Eingriff					
					2,60
Dachbegrünung Gebäude 1-4 (GE 2 und 3)	0,18	0,5		0,5	- 0,05
Ökokonto Siek Flur 2, Flurstück 6/1	- 2,55			1,0	- 2,55
Summe Ausgleich					
					- 2,60
Bilanz					
					-

Tabelle 1: Bilanzierung Schutzgut Boden

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz/ gesetzlich geschützte Biotope

Den entfallenden Knicks (Redder) am östlichen Rand des Geltungsbereiches am Rande der Siedlung ist eine besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz zugeordnet. Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die **Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz** (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig- Holstein – V 534-531.04 vom 20.01.2017) mit einem Ausgleichsverhältnis von 1:2. Auch der Ausgleichsbedarf für Straßenbaumverluste wird gemäß dieser Grundlage beurteilt. Die Anzahl der neu zu pflanzenden heimischen Bäume bemisst sich am Stammumfang des beseitigten Baumes. Hierbei sind folgende Mindestausgleichswerte einzuhalten: Bis einem Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Aufgrund des durch die Einmündung beschränkt vorhandenen Platzes wird die Anzahl der Bäume verringert, gegenüber der Forderung des Erlasses aber die Qualität auf einen Mindeststammumfang von 20-25 cm erhöht, so dass der Ausgleich vollständig erbracht ist.

	Länge			Ausgleichsfaktor bzw. Anrechnungsfaktor	Eingriffs/ Ausgleichsflächen
	m				m
Eingriff					
Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Biotopen					
Knick	597			2,00	1.194
Summe Eingriff					1.194
Ausgleich					
Knickneuanlage im Geltungsbereich (Ostrand)	212			- 1,00	- 212
Knickneuanlage sdL der L 224	332			- 1,00	- 332
Knickneuanlage Ökokonto Siek Flur 2, Flurstück 6/1	650			- 1,00	- 650
Summe Ausgleich					- 1.194
Bilanz					-

Tabelle 2: Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Eingriff			
Bäume mit einem Stammumfang bis	Anzahl	Ausgleichsbedarf je Baum	Ausgleichsforderung
1,0 m	12	1	12 (StU 12-14 cm)
Ausgleich			
			10 (StU 20-25 cm)

Tabelle 3: Baumfällungen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße



Abbildung 8 : Lageplan externer Ausgleichsflächen (Luftbild DA Nord,10/2018)

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Da bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten, werden unter Artenschutzgesichtspunkten keine weiteren Kompensationsbedarfe ausgelöst.

Schutzgut Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild

Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert und normal verschmutztes Wasser in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und

behandelt wird. Dies ist im B-Plan so vorgesehen. Qualitative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

► **Für das Schutzgut Wasser verbleibt kein Kompensationsbedarf.**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen nur dann vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und Luftaustauschfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen erheblich und nachhaltig betroffen sind. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

► **Für das Schutzgut Klima und Luft verbleibt kein Kompensationsbedarf.**

Das Landschaftsbild ist auf Grund des festgestellten erheblichen Eingriffs neu zu gestalten. Die festgesetzten Maßnahmen zur Wiederherstellung der Bepflanzung an der Landesstraße und die Einrichtung einer Vorgartenzone tragen neben der baulichen Gliederung des südlichen Teils des Gewerbegebietes zum Einfügen in das Dorf- und Landschaftsbild bei. Die Anlage des parallel zum vorhandenen Knick durchzuführenden Knickneuanlage verstärkt die Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft. Durch die Verlegung des überplanten Wanderwegs an den neuen Siedlungsrand ist ein Landschaftserleben auch zukünftig möglich.

► **Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben nicht.**

Zusammenfassend ergibt sich aus der naturschutzrechtlichen Bilanzierung, dass für die Schutzgüter Boden bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für das Schutzgut Landschaftsbild ein Ausgleichsbedarf verbleibt.

Der Ausgleich für die Schutzgüter Boden bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften wird durch die Zuordnung einer Ökokontofläche von 2,55 ha, der Neuanlage von Knicks (212 m im Geltungsbereich, 332 m sdl. der Landesstraße (vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag), 650 m im Ökokonto) sowie die Pflanzung von 10 Straßenbäumen erbracht. Der Ausgleich erfolgt multifunktional, so dass sich die Flächen, die den unterschiedlichen Schutzgütern zugeordnet werden, überlagern.

Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Maßnahmen zur Gliederung und Eingrünung der neu entstehenden Siedlungsråder erbracht.

Für alle anderen Schutzgüter wird ein Ausgleich im Sinne des BNatSchG nicht erforderlich.

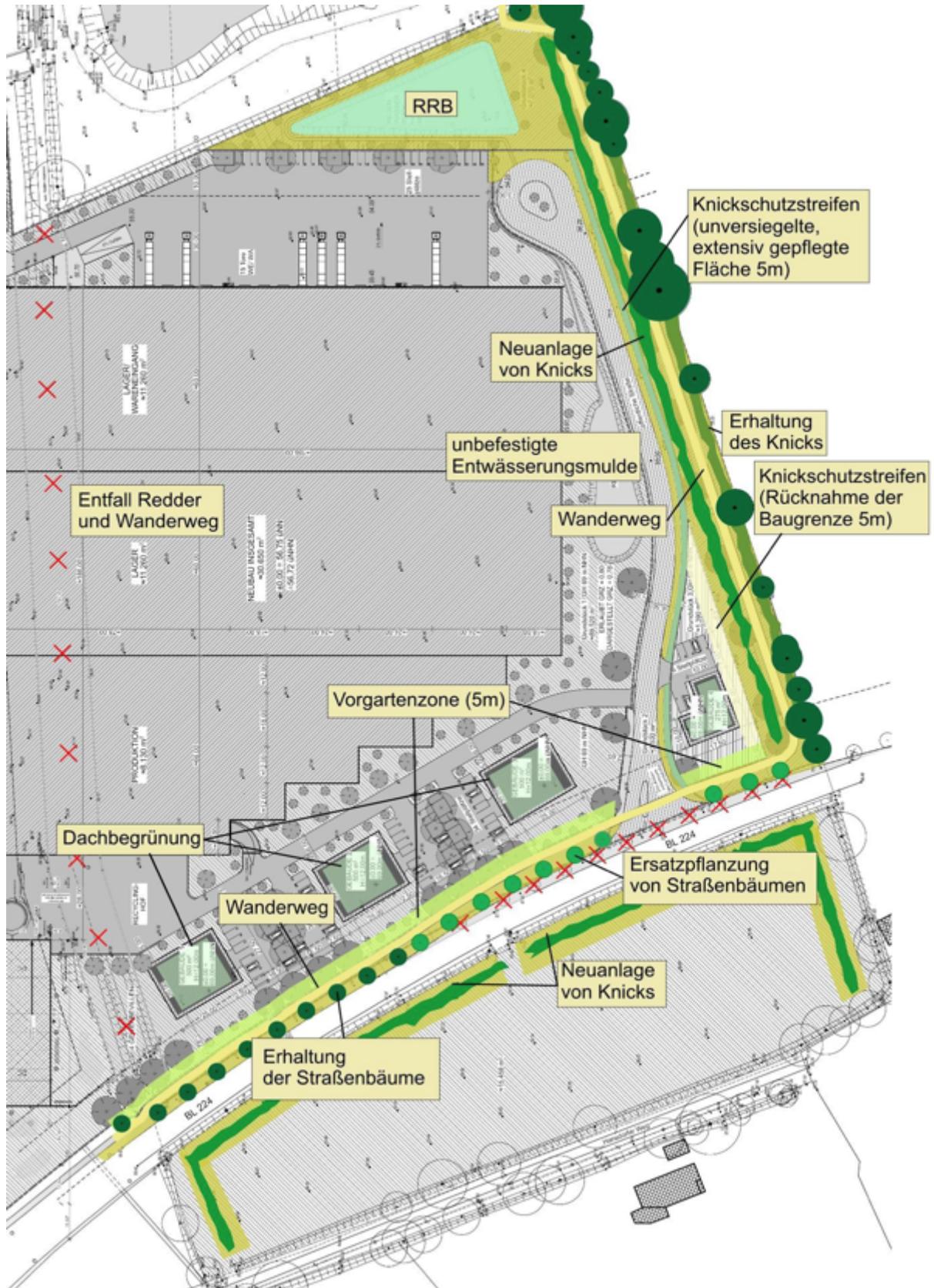


Abbildung 9 : Skizze zum Entwurfsplan Grünordnerischer Fachbeitrag, o.M. (LPJ 2018, auf dem Entwurf INDUSTRIE PLANUNG 2018)

9.1.14 Planungsalternativen und Nullvariante

Die Betrachtung von Alternativen legt den Schwerpunkt auf die Aspekte, die im Vergleich zu anderen Baugebieten einen umfangreicheren Eingriff in Natur und Landschaft auslösen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Lage des Plangebietes

Aufgrund der speziellen Situation der Erweiterung eines vorhandenen Betriebes ist der räumliche Zusammenhang unabdingbar und insofern eine Prüfung anderer Grundstücke nicht zielführend. Eine Erweiterung in eine andere Richtung ist auf Grund vorhandener Bebauung bzw. Straßen nicht möglich.

Entwurfsvarianten

Auch hinsichtlich der Entwurfsvarianten bedingen die angestrebte Großflächigkeit und die direkte Anbindung an vorhandene Gebäudekörper wenig Spielraum. In der Alternativenprüfung wurden seitens der Erschließungsplanung verschiedene Varianten der Anbindung an den öffentlichen Straßenverkehr geprüft. Diese unterscheiden sich jedoch nicht im Hinblick auf den Umfang des naturschutzrechtlichen Eingriffs, da sie jeweils auf kurzem Weg von den vorhandenen Straßen, insbesondere der Landesstraße, in das Gebiet einbinden.

Bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers wurde nach Prüfung einer vollständigen Rückhaltung im Geltungsbereich die Nutzung vorhandener Teiche nördlich des Weges Birkenbusch einbezogen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterscheidet sich nicht wesentlich vom Basisszenario, das in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet wurde. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens hätte zudem zur Folge, dass die benötigten Erweiterungsflächen der Firma OMNITRADE und die ergänzende gewerbliche Bebauung entlang der L 224 nicht verwirklicht werden könnten. Unter diesen Umständen würde das Unternehmen OMNITRADE sich vollständig aus dem Kreis Stormarn zurückziehen, da in den Nachbargemeinden die Gewerbeflächenpotenziale in ausreichender Größe bereits aufgebraucht sind, und andernorts nach geeigneten Standorten für ein Gewerboneubau suchen.

9.2 Zusätzliche Angaben

9.2.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für den Umweltbericht wurde auf folgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen, die auch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verwendet wurden:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Siek (Verkehrs- und Gewerbelärm), Lärmkontor GmbH, Hamburg (26.02.2018)
- Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Siek, Lairm Consult GmbH, Bargteheide (06.11.2018)
- Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Siek, Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH (GBU), Fahrenkrug (28.07.2017)

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 22 „Jacobsrade“ Gemeinde Siek inkl. Artenschutzbeitrag, Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt (Stand: 15. Februar/ 11. November 2019)
- Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde zur Grünfläche und zu den Flächen um das Gewässer (14. März 2018)
- Stellungnahme des Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau zur Entwässerung (21. März 2018)
- Stellungnahme NABU Schleswig-Holstein zu Schutzgütern und Ausgleichsflächen, Entwässerung und Wegeverbindungen (25. März 2018)
- Stellungnahme des Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr zu Zielen der Landesplanung, zur Alternativenprüfung, zur Konkretisierung des Umweltbericht inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, zur Vorlage eines grünordnerische Fachbeitrag sowie des Artenschutzgutachtens, zur Entwässerung (28. März 2018)
- Stellungnahme vom BUND-Landesverband SH Kreis Stormarn | NABU-Landesverband SH zum Verlust von fruchtbarem Boden durch Gewerbeflächenzunahme (26. Mai 2018)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

9.2.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen der fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen.

Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen, da aus der Sicht der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten.

9.2.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogenen B-Plan „Jacobsrade“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des ca. 6,7 ha Plangebietes mit gewerblich zu nutzenden Gebäuden. Zur Einbindung in die Landschaft werden Grünflächen ergänzt.

Der überwiegende Teil des auszuweisenden Gewerbegebietes ist für die Erweiterung der westlich ansässigen Firma vorgesehen. Ein Hallenanbau mitsamt den erforderlichen Flächen für den Ladeverkehr sowie Flächen zur zwischenzeitlichen Aufnahme von Regenwasser nimmt den nördlichen Teil ein. Im Süden ist in einer vorgelagerten, kleinteilig gestalteten Gebäudereihe die Unterbringung weiterer Gewerbebetriebe vorgesehen. Durch diese Gebäude wird eine den großen Hallenkomplex auflockernde Gestaltung des Ortseingangs auf der Landesstraße von Osten kommend erreicht.

Die Erschließung der Flächen ist mit einer öffentlichen Straße von der Landesstraße aus vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine zusätzliche Linksabbiegespur erforderlich die zu einer Aufweitung der Landesstraße führt.

Durch die geplante Bebauung wird die Fußwegeverbindung unterbrochen und der Redder an der westlichen Grundstücksgrenze entfernt. Als Ersatz ist eine parallele Wegegrasse am Ost- rand des Grundstücks vorgesehen, die mit einem Ausbau des Geh- und Radweges an der Landesstraße bis hin zur Einmündung der Straße *Jacobsrade* vorgesehen ist. Wegeparallel soll auch ein Teil des Ausgleiches für die Rodung von Knicks hergestellt werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach Norden in ein zusätzliches Regenrückhaltebecken, das an den bestehenden Vorflutgraben angeschlossen wird. Ein Teil des erforderlichen Rückhalts wird in einer Fläche nördlich des Weges *Birkenbusch* erfolgen.

Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Lärm und Geruch wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Umweltschutzgüter vorgenommen; es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umfassen die Begrünung entlang der Landesstraße durch Erhalt/ Ersatz der Straßenbaumreihe, die Vorgartenzone und die aufgelockerte Bauweise, die Herstellung einer neuen Wegeverbindung am östlichen Rand, die Neuanlage der nachhaltigen Schutz des verbleibenden Knickbestandes, die Zuordnung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festlegung spezifischer Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Gewerbebauten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden.

Der Ausgleich für die Schutzgüter Boden bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften wird durch die Zuordnung einer Ökokontofläche von 2,55 ha, der Neuanlage von Knicks (212 m im Geltungsbereich, 332 m sdl. der Landesstraße (vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag), 650 m im Ökokonto) sowie die Pflanzung von 10 Straßenbäumen erbracht. Der Ausgleich erfolgt multifunktional, so dass sich die Flächen, die den unterschiedlichen Schutzgütern zugeordnet werden, überlagern.

Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Maßnahmen zur Gliederung und Eingrünung der neu entstehenden Siedlungsråder erbracht.

Für alle anderen Schutzgüter wird ein Ausgleich im Sinne des BNatSchG nicht erforderlich.

Standortalternativen sind nicht gegeben. Aufgrund der speziellen Situation der Erweiterung eines vorhandenen Betriebes ist der räumliche Zusammenhang unabdingbar und insofern eine Prüfung anderer Grundstücke nicht zielführend. Eine Erweiterung in eine andere Richtung ist auf Grund vorhandener Bebauung bzw. Straßen nicht möglich.

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine Nutzungsalternativen.

Auch hinsichtlich der Entwurfsvarianten bedingen die angestrebte Großflächigkeit und die direkte Anbindung an vorhandene Gebäudekörper wenig Spielraum. In der Alternativenprüfung wurden seitens der Erschließungsplanung verschiedene Varianten der Anbindung an den öffentlichen Straßenverkehr geprüft. Diese unterscheiden sich jedoch nicht im Hinblick auf den Umfang des naturschutzrechtlichen Eingriffs, da sie jeweils auf kurzem Weg von den vorhandenen Straßen, insbesondere der Landesstraße, in das Gebiet einbinden.

Bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers wurde nach Prüfung einer vollständigen Rückhaltung im Geltungsbereich die Nutzung vorhandener Teiche nördlich des Weges *Birkenbusch* einbezogen.

10 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

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

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

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

11 Flächenbilanz, Kosten und Realisierung der Planung

11.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 22 umfasst insgesamt eine Fläche von 6,7 ha.

Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Gewerbegebiet	52.663 qm
Straßenverkehrsfläche	5.901 qm
öffentliche Grünflächen	5.069 qm
private Grünfläche	1104 qm
Regenrückhaltebecken	2.092 qm
<u>Geltungsbereich</u>	<u>66.829 qm</u>

11.2 Bodenordnung und Maßnahmen der Verwirklichung

Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen bzw. Maßnahmen zur Verwirklichung notwendig.

11.3 Etwaige planstörende Bauabsichten

Etwaige planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

11.4 Realisierung der Planung

Eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens wird angestrebt.

11.5 Kosten

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

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Siek am
..... gebilligt.

Siek, den

12 Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP: Lageplan, Grundrisse EG, Schnitte, Perspektiven/
Ansichten)

Lärmgutachten

Geruchsgutachten

Grünordnerischer Fachbeitrag (GOFB)