

# Gemeinde Siek

Kreis Stormarn



## Begründung

(ohne Umweltbericht)

## Satzung

ZUR

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Siek - Jacobsrade“



Gemeinde Siek - Der Bürgermeister



Gemeinde Siek  
- Der Bürgermeister -  
über  
Amt Siek  
Hauptstraße 49  
22962 Siek

Planverfasser:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 9 72 46  
Fax: 04873 / 9 71 00  
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 23.09.2014 (Plan Nr. 3.0)

# Gemeinde Siek

Kreis Stormarn

## Begründung

(ohne Umweltbericht  
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB`13

zur

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Siek - Jacobsrade“

für das Gebiet:  
östlich und westlich Jacobsrade,  
südlich BAB A1,  
nördlich Mannhagen

Beratungs- und Verfahrensstand:  
Bauausschuss vom 06.10.2014  
Gemeindevertretung vom 29.10.2014  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss /  
Bekanntmachung  
i. V. m. 21. Änd.- FNP im Zuge der Berichtigung

Planverfasser:  
**BIS-SCHARLIBBE**  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 23.09.2014 (Plan Nr. 3.0)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Planungsanlass	-----	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	15
2.1	Planverfahren	-----	16
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	17
2.3	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG	-----	18
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	22
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	23
4.1	Entwicklungsgebot	-----	23
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	23
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	26
4.4	Landschaftsplan	-----	27
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	27
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	29
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	31
8.	Immissionsschutz	-----	35
9.	Verkehr	-----	37
10.	Ver- und Entsorgung	-----	39
11.	Brandschutz	-----	42
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17	-----	43
13.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	44
13.1	Knicks	-----	44
13.2	Anbaufreie Strecke	-----	44
14.	Bodenschutz	-----	45
15.	Archäologische Denkmale	-----	46





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

**Anlagen:**

- „Gutachterliche Stellungnahme“ zu den Wirkungen des Landschaftswalls als „Verlängerung Lärmschutzwall“ (Stand vom 02.10.2013)
- „Grünordnerischer Beitrag“ zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Siek (Stand vom 25.04.2013) -
- „Gutachterliche Stellungnahme des Vorhabens im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Siek (Stand vom 23.04.2013)
- „Verkehrstechnische Stellungnahme“ zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Siek (Stand vom 26.03.2013)
- „Lärmtechnische Untersuchung“ zur Erweiterung des Lidl Logistiklagers in Siek im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Siek (Stand vom 23.03.2012)

**Quellenverzeichnis:**

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände sowie private Personen haben zum 2. Entwurf im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH mit Schreiben vom 25.08.2014
  - BUND Landesverband Schleswig-Holstein e.V. / Kreisgruppe Stormarn per Mail vom 25.08.2014
  - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 20.08.2014
  - Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 19.08.2014
  - Stellungnahme einer privaten Person, vertreten durch Mohr - Rechtsanwälte, mit Schreiben vom 20.08.2014
  - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 15.07.2014 (keine Anregungen)
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Schreiben vom 08.08.2014
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 05.08.2014
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 30.07.2014 (keine Anregungen)
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 24.07.2014 (keine Anregungen)
  - Gemeinde Großhansdorf mit Schreiben vom 27.08.2014



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände sowie private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Wasser- und Bodenverband Glinder Au - Wandse mit Schreiben vom 19.08.2013 (keine Anregungen)
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 15.08.2013 (keine Anregungen)
  - Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG per Mail vom 15.08.2013 mit Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 16.05.2012
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 14.08.2013
  - Archäologischen Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde / Planungskontrolle mit Erlass vom 13.08.2013
  - Stellungnahme einer privaten Person, vertreten durch Mohr - Rechtsanwälte, mit Schreiben vom 09.08.2013
  - Gemeinde Großhansdorf per Mail vom 06.08.2013 (Nachfragen)
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H mit Schreiben vom 06.08.2013
  - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 02.08.2013
  - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 25.07.2013
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 22.07.2013
- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Siek - Jacobsrade“ der Gemeinde Siek im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG mit Erlass vom 07.05.2012 in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- „Erläuternde Unterlage“ im Rahmen der frühzeitigen „Behörden- und Trägerbeteiligung“, der „Planungsanzeige“ und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden zum Planungsvorhaben und zu den städtebaulichen Zielsetzungen mit Planungsstand vom 10.04.2012
  - Stellungnahme des HVV - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 16.05.2012 ergänzend zum Schreiben vom 12.04.2012
  - Stellungnahme der VHH - Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG mit Schreiben vom 16.05.2012
  - Stellungnahme der Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 11.05.2012
  - Stellungnahme der Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR) - Technischer Umweltschutz / Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 10.05.2012
  - Stellungnahme der Gemeinde Großhansdorf mit Schreiben vom 19.04.2012
  - Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 10.04.2012



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Stellungnahme der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 10.05.2012
- Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr mit Schreiben vom 10.05.2012
- Stellungnahme der SH Netz AG mit Schreiben vom 08.05.2012
- Stellungnahme des Landrats des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 08.05.2012
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde / Planungskontrolle mit Erlass vom 26.04.2012
- Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck per Mail vom 24.04.2012
- Stellungnahme des Zweckverbandes Wassergemeinschaft des Kreises Stormarn mit Schreiben vom 18.04.2012
- Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel mit Schreiben vom 16.04.2012
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Glinder Au - Wandse mit Schreiben vom 16.04.2012
- Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände (AG 29) mit Schreiben vom 16.05.2012
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 17 einschließlich der ebenfalls rechtskräftig gewordenen Änderungen
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Siek einschließlich den rechtswirksam gewordenen Änderungen, insbesondere die 10. Änderung das Plangebiet betreffend
- „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 27.09.2012 für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Siek - Jacobsrade“ der Gemeinde Siek mit örtlicher Vermessung vom 03.12.2012

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung  
§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung  
§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute Behörden- und TÖB - Beteiligung  
§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung (nur zu den geänderten Teilen  
der Planung) § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB  
mit 21. Änd.- FNP im Zuge der Berichtigung



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Blick auf die südliche Gebäudefront des „Zentralwarenlagers“  
an der Straße Jacobsrade im Gewerbegebiet Siek - Jacobsrade“ der Gemeinde Siek

Die als Anlagen und Quellen aufgeführten Planunterlagen, Fachgutachten und sonstigen Informationen wurden, sofern sie nicht bereits Bestandteil eines förmlichen Bauleitplanverfahrens gewesen sind, der Gemeinde Siek im Rahmen dieser Bauleitplanung zur freien Verfügung und Bearbeitung gestellt.





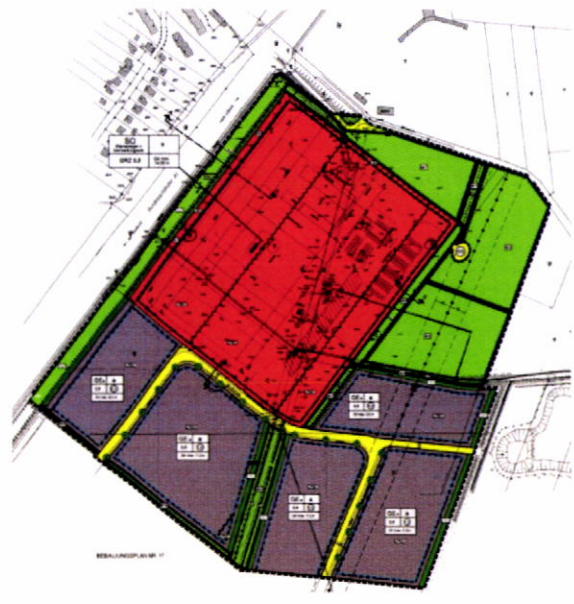
## 1. Planungserfordernis und Planungsanlass

Die Lidl Vertriebs-GmbH & CO. KG plant für das am 01.02.2010 offiziell in Betrieb genommene Zentralwarenlager (vgl. auch **Abb. 3** und **Abb. 4** auf Seite 10) im erschlossenen Gewerbegebiet Siek - Jacobsrade eine Erweiterung der Lagerkapazitäten vorzunehmen.

Die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Zentralwarenlagers mit Verwaltungssitz wurden durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 1** unten links) und durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (vgl. **Abb. 2** unten rechts) geschaffen.



**Abb. 1** Auszug aus der rechtswirksam gewordenen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, das Zentralwarenlager betreffend



**Abb. 2** Auszug aus der Planzeichnung der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, das Zentralwarenlager mit randlichen Ausgleichsflächen und südlich / südöstlich angrenzende Gewerbegebietsteilflächen betreffend

Diese in Aussicht genommene Erweiterung für den aus Sicht der Unternehmensleitung hervorragend bewährten Standort soll vorrangig der Standortsicherung und auch der Bedienung von in der Zukunft möglicherweise sich ergebenden Sortimentserweiterungen dienen. Zugleich sichert eine solche vorausschauende Planung, deren Realisierung mit einem nicht unwesentlichen planerischen und finanziellen Aufwand verbunden sein wird, mittel- bis langfristig auch den Betriebsstandort in der Gemeinde Siek und somit auch die damit verbundenen Arbeitsplätze.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Siek hat sich bereits vor Einleitung des förmlichen Planaufstellungsverfahrens mit dem Planvorhaben und den möglichen Auswirkungen auf das Gewerbegebiet „Siek-Jacobsrade“ auseinandergesetzt. Sie ist zur Auffassung gelangt, dass es für die Standortsicherung des Betriebes mit dem Zentrallager einschließlich





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Verwaltungssitz und den damit langfristig positiven Wirkungen auf den Arbeitsmarkt notwendig sein wird, Erweiterungsflächen planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich zusichern. Der Zeitpunkt der gemeindlichen Entscheidung ergibt sich aus der Notwendigkeit, für die südlich des jetzigen Zentrallagers bzw. südlich der Gewerbegebieterschließungsstraße „Jacobsrade“ noch nicht bebauten und auch nicht veräußerten Gewerbeflächen eine Entscheidung hinsichtlich des zukünftigen Flächenzuschnitts / Parzellierung treffen zu müssen, um die Vermarktung dieser Gewerbeflächen vornehmen zu können.

Denn aufgrund der räumlichen Lage des bestehenden Zentralwarenlagers und der im Norden und Westen sowie im Osten angrenzenden Nutzungen (vgl. auch **Abb. 1** auf Seite 9) ist eine Erweiterung des Zentrallagers grundsätzlich nur noch nach Süden hin möglich.

In diesem Bereich verläuft die Gewerbeerschließungsstraße „Jacobsrade“ (vgl. **Abb. 3** nachfolgend auf Seite 10), die im Nordosten (vgl. **Abb. 4** nachfolgend auf Seite 10) der Grundstückerschließung des Zentralwarenlagers und im Süden (vgl. **Abb. 5** auf Seite 11) und im Westen der Erschließung derzeit noch unbebauter Gewerbeflächen dient.



**Abb. 3** Südseite des Zentralwarenlagers parallel zur Gewerbebestraße „Jacobsrade“ mit Blick nach Westen zur BAB A1  
(P. Scharlibbe vom 23.08.2011)



**Abb. 4** Ostseite des Zentralwarenlagers mit den Lkw - Andockplätzen und angrenzenden Stellplatzflächen mit Blick nach Norden  
(P. Scharlibbe vom 23.08.2011)

Derzeit hat das Zentralwarenlager eine überbaute Grundstücksfläche von ca. 32.000 m<sup>2</sup>. Aktuell werden am Standort (mit steigender Tendenz) ca. 185 Arbeitskräfte beschäftigt. Mit der geplanten Erweiterung des Zentralwarenlagers um weitere ca. 10.000 m<sup>2</sup> geht die Geschäftsleitung der Firma Lidl davon aus, dass dann gut 100 Filialen vom Standort Siek aus bedient werden könnten.

Zum Zeitpunkt der „Planungsanzeige / frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 16 Abs. 1 LaplaG / § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich im Rahmen erster „Konzeptioneller Überlegungen“ zu dem vorangestellten Planvorhaben (vgl. auch **Abb. 7** unten auf Seite 11) eine Erweiterung des Grundstückes der Firma Lidl nach Süden um ca. 22.000 m<sup>2</sup>.





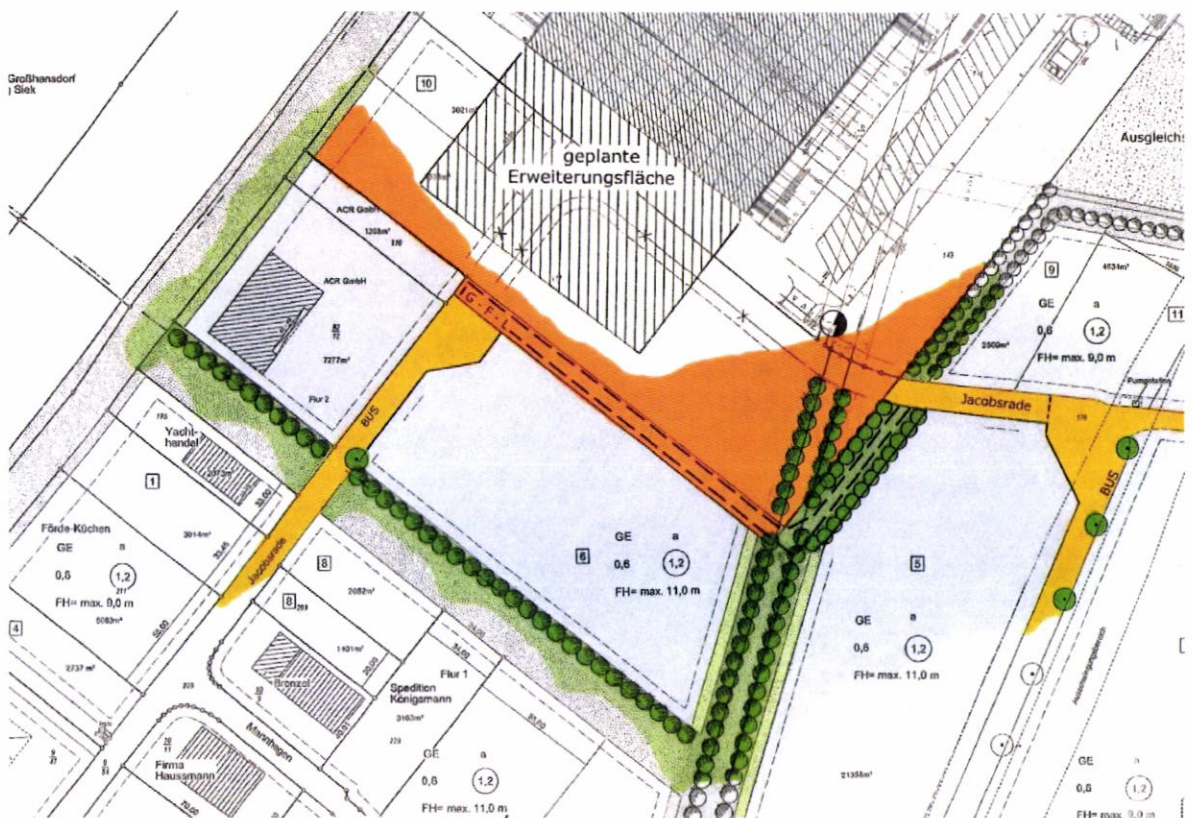
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



**Abb. 5** Blick auf die derzeit unbebauten Gewerbeflächen östlich „Jacobsrade“ mit Blick nach Nordosten zum Zentral-lager  
 (P. Scharlibbe vom 23.08.2011)



**Abb. 6** Blick von Nordosten nach Westen mit südlich der Gewerbestraße „Jacobsrade“ derzeit unbebauten Gewerbeflächen (links im Bild) und dem Einfahrtsbereich zum Zentrallage (rechts im Bild)  
 (P. Scharlibbe vom 23.08.2011)



**Abb. 7**  
 „Konzeptionelle Überlegungen“ zur geplanten Erweiterung des Zentralwarenlagers einschließlich dem hierzu dann erforderlichen werdenden Um- und Rückbau der Gewerbegebietsstraße „Jacobsrade“  
 (Planungsstand vom 13.01.2012)





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Darüber hinaus wurde in dieser „Entwurfsphase“ davon ausgegangen, dass die vor dem derzeitigen Grundstück der Firma Lidl verlaufende Gewerbegebietsringstraße „Jacobsrade“ an den äußeren Rändern der geplanten Erweiterungsfläche im Südwesten und im Nordosten aufgehoben werden müsste. In diesen beiden Bereichen wäre dann die Anlage von jeweils einem ausreichend dimensionierten Wendepunkt vorgesehen. Die Belange des ÖPNV sollten dann während des Planaufstellungsverfahrens bzw. weiterführend im Zuge der Realisierung der Straßenbaumaßnahmen auf diese neue Planungssituation im Rahmen noch zu führender Abstimmungen angepasst werden.

Ein wesentliches Ziel der gemeindlichen Planung ist es, dass die in der Gewerbegebietserschließungsstraße „Jacobsrade“ verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen in einer gesonderten Trasse, die auf der Erweiterungsfläche des bestehenden Sonstigen Sondergebietes (vgl. auch Abb. 1 auf Seite 9) verlaufen sollen, neu zu verlegen. Nur so kann dann sichergestellt werden, dass eine Vermarktung und Erschließung der südlich der geplanten Erweiterungsfläche noch unbebauten Gewerbegrundstücke (vgl. **Abb. 5** auf Seite 11) unabhängig von der tatsächlich Realisierung der Erweiterung des Zentralwarenlagers erfolgen kann.

Die neue Leitungstrasse wird entsprechend den Untersuchungen im Zuge einer „Tiefbautechnischen Begleitung im Rahmen der Bebauungsplanung“ eine Breite von mind. 6,0 m aufweisen müssen (vgl. auch hierzu Ausführungen in Kapitel 10 „Ver- und Entsorgung“). Die freie Zugänglichkeit ist mittels festzusetzender Geh-, Fahr- und Leistungsrechte und entsprechender Grunddienstbarkeiten für die entsprechenden Begünstigten planerisch und tatsächlich zu sichern.

Mit der Herstellung einer neuen Leitungstrasse für die o. g. Ver- und Entsorgungsleitungen ist auch der nördliche Anschlusspunkt im Bereich der Gewerbegebietserschließungsstraße „Jacobsrade“ neu zu finden. Nach den „Konzeptionellen Überlegungen“ war eine Trassenführung außerhalb des mittig durch das Gewerbegebiet verlaufenden Redders (vgl. **Abb. 8** unten auf Seite 12) sinnvoll und anzustreben. Diese Überlegungen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsplanung konkretisiert und grundsätzlich bestätigt.



**Abb. 8** Blick von der Gewerbebestraße „Jacobsrade“ aus in den mittig des Gewerbegebietes verlaufenden Redder mit Blick nach Süden  
(P. Scharlibbe vom 23.08.2011)



**Abb. 9** Blick von der Gewerbebestraße „Jacobsrade“ in Höhe der Zufahrt zum Zentralwarenlager aus auf den neu geschaffenen Wanderweg mit Blick nach Norden  
(P. Scharlibbe vom 23.08.2011)





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Dies wurde zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens im Rahmen der „Planungsanzeige / frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ auf Grundlage der „Konzeptionellen Überlegungen“ (s. **Abb. 7** auf Seite 11) dahingehend aufgenommen, dass ein neuer Redder innerhalb einer öffentlichen Grünfläche geschaffen werden sollte mit einer direkten und gradlinigen Verbindung zum nördlich „Jacobsrade“ anschließenden Wanderweg (vgl. **Abb. 9** auf Seite 12).

Der nördliche Bereich des bestehenden Redders (vgl. nachfolgende **Abb. 10** auf Seite 13) soll ohne wesentliche Eingriffe als geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG erhalten werden. Geringfügige Eingriffe in den nordwestlichen Knickanschnitt des Redders (vgl. nachfolgende **Abb. 11** auf Seite 13) können jedoch aufgrund der Höhenlage der neu anzuschließenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur Sicherstellung einer freien Zugänglichkeit auf dem dann neu parzellierten Grundstückteil der geplanten Erweiterungsfläche des bestehenden Sonstigen Sondergebietes nicht gänzlich vermieden werden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll auf den Grundstücksteilflächen der geplanten Erweiterung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes liegen (vgl. auch **Abb. 20** auf Seite 41).



**Abb. 10** Blick von Osten auf den nördlichen Abschluss des Redders an der Gewerbegebietsstraße „Jacobsrade“  
(P. Scharlibbe vom 23.08.2011)



**Abb. 11** Kennzeichnung des Knickbereiches, der im Zuge der Leitungsumlegung nicht erhalten werden kann  
(H.-R. Bielfeldt vom 21.03.2013)

Die heute im „Zickzack“ geführte Wegeverbindung könnte mit diesem Änderungsverfahren und den damit verbundenen Vorhaben begradigt und somit gleichzeitig für die zukünftige Wegeführung innerhalb des Gewerbegebietes optimiert werden (vgl. **Abb. 12a** auf Seite 14).

Die örtlich vorgefundene Bestandssituation, die im „Lage- und Höhenplan“ zugleich als amtliche Planunterlage dokumentiert ist, wurde bei der Bebauungsplanung und der Projektentwicklung frühzeitig berücksichtigt.





## „Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 12a

Bestehende Wegeführung (gelbe Pfeile) und geplante Wegeführung (grüne Pfeile)

Im Rahmen der nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden seitens eines innerhalb des Gewerbegebietes und in räumlicher Nähe zum Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes u. a. Anregungen und Bedenken dahingehend vorgebracht, dass der Umbau der Ringerschließung zur zwei Stichstraßenerschließung mit Wendeanlagen unter anderem zu verkehrlichen Beeinträchtigungen im Betriebsablauf und in den Zufahrtbereichen (vorhanden bzw. zusätzlich geplant) führen wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Siek hat dies zum Anlass genommen, die Dimensionierung der südwestlichen Wendepflanzenanlage auf Grundlage der seitens des sich betroffenen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellten Informationen (zum Bemessungsfahrzeug seines Betriebes) überprüfen zu lassen.

Die sich hieraus ergebenden fahrgeometrischen Anforderungen werden mit der bisher planerisch festgesetzten Wendepflanzenanlage entsprechend den Anforderungen der RAS06 eingehalten.

Zur Erschließung des Flst. 110, gleichwohl dies in unmittelbar verbundener Nutzung mit dem Flurstück des betroffenen Gewerbegrundstücks steht, wurde die Wendepflanzenanlage um diese Grundstücksbreite nach Norden verschoben und gleichzeitig die hieran östlich angrenzenden überbaubaren Flächen angepasst.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung, jedoch nur zu den geänderten Teilen der Planung, erforderlich und durchgeführt.

Die Planzeichnung, der Text und die Planbegründung wurden entsprechend der gemeindlichen Abwägung geändert. Die geänderten Teile der Planung zum 2. Entwurf wurden zum besseren Auffinden kursiv gesetzt. Die Änderungen in Bezug auf die südwestliche Wendepflanztanlage wurde durch eine Gegenüberstellung (vorher / nachher) in der Planbegründung dokumentiert.

Die Beteiligung im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Behörden- und TÖB - Beteiligung erfolgte gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung ausschließlich zu den geänderten Teilen der Planung.

Die vom Bauausschuss am 06.10.2014 beratene und von der Gemeindevertretung am 29.10.2014 in der abschließenden Fassung als Satzung beschlossene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beinhaltet die Ergebnisse aus vorhandenen bzw. im Zuge dieser Bebauungsplanung erstellten Fachgutachten (s. Quellenverzeichnis und Anlagen) und die Stellungnahmen der Nachbargemeinden und Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme mit Erlass vom 07.05.2012 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung konnte entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt werden.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB 13 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind entsprechend dem Planungserfordernis für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.



## 2.1 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden, das Plangebiet prägenden Bebauung, die Voraussetzungen zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft,

- dass entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 6 Satz 1 und 2 LUVPG (Landesgesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht, gleichwohl eine Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden wird (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 2.3),
- dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind und
- dass die städtebaulich geordnete Entwicklung bereits grundsätzlich durch den geltenden Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen i. V. m. dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 und seinen maßgeblichen Änderungen sowie mit Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Nutzungsumwidmung als gesichert angesehen werden kann.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) wurde abgesehen, wobei jedoch der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Beratungen zuletzt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.04.2013 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu der gemeindlichen Planung gegeben worden ist.

Mit Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens wurde frühzeitig die landesplanerische Stellungnahme nach dem ehem. § 16 Abs. 1 LaplaG bei der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Stormarn abgefordert und die Planungsziele sowie die Anforderungen an die Bebauungsplanung mit diesen Behörden abgestimmt (vgl. Quellenverzeichnis). Die Ergebnisse des parallel durchgeführten Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden durch die Gemeindevertretung in die „Entwurfsplanung“ zur Bebauungsplan-Änderung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die u. a. ihren Niederschlag in dem „2. Entwurf“ gefunden haben. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus dem erneut durchgeführten Beteiligungsverfahren zum 2. Entwurf.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Siek wird gemäß § 13a BauGB für wesentliche Teilbereiche des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 an die neue Planungssituation mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung angepasst (siehe Kapitel 4.2 „Anpassung des Flächennutzungsplanes“).



*„Bebauungsplan der Innenentwicklung“*

## **2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen**

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die planungsrechtliche Absicherung einer geplanten Erweiterung eines am Gewerbebestandort „Jacobsrade“ ansässigen Zentrallagers mit Verwaltungssitz bei gleichzeitiger Umwidmung bestehender Gewerbegebiets- und Verkehrsflächen in ein Sonstiges Sondergebiet in der Gemeinde Siek, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe durch das Planvorhaben nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.



### 2.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG

Nachfolgend werden für das innerörtlich gelegene Plangebiet die Kriterien für die „Vorprüfung des Einzelfalls“ im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 2 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) abgeprüft.

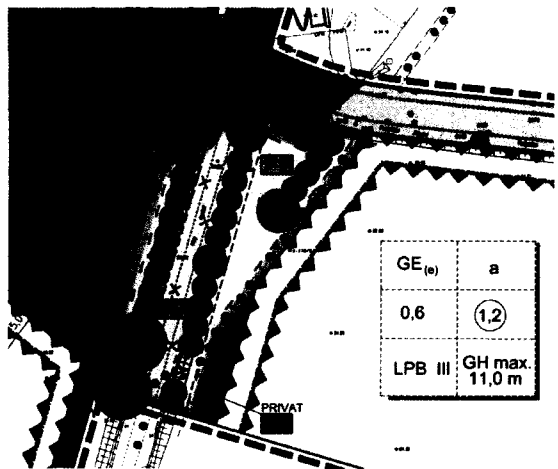
#### 1. Merkmale der Vorhaben:

##### 1.1 Größe des Vorhabens

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Überplanung einer Teilfläche eines bestehenden und gewachsenen Gewerbebestandes für das auf Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Bau- und Erschließungsrechte bestehen.
- Das Vorhaben umfasst die Überplanung einer gewerblichen Baufläche einschließlich bestehender Verkehrsflächen in einer Größe von insgesamt ca. 46.300 m<sup>2</sup> und einer bei Zugrundelegung einer GRZ von 0,6 zukünftig hieraus resultierenden Grundfläche von ca. 27.800 m<sup>2</sup>, wobei Versiegelungen über das bisher geltende Maß der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit diesem Änderungsverfahren nur in dem Umfange der Umwidmung bestehender Verkehrsflächen dann in Sondergebietsflächen verbunden sein werden.

##### 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

- Das innerhalb der bestehenden Gewerbegebietsflächen anfallende Oberflächenwasser wird gefasst und kontrolliert einer bestehenden Regenrückhaltung zugeleitet. Der hydraulische Nachweis erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.
- Für das Gewerbe- und das Sondergebiet besteht auf Grundlage der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ein zulässiger Versiegelungsgrad von 80% der Grundstücksfläche. Dies bleibt durch das Vorhaben grundsätzlich unverändert. Jedoch werden die überbaubaren Flächen an die neue Planungssituation angepasst.
- Natur und Landschaft verändern sich innerhalb der durch die Planung betroffenen Teilflächen des Gewerbegebietes nur geringfügig. Die innerhalb der Gewerbegebiete vorhandenen Knicks und die Überhälter als prägende Einzelbäume werden durch das Vorhaben nur geringfügig betroffen sein. Die in Anspruchnahme eines Knickabschnittes mit Saumstreifen kann innerhalb des Plangeltungsbereiches gleichartig ersetzt werden, so dass die ökologischen Funktionen innerhalb des Gewerbegebietes erhalten werden können.



**Abb. 12b** Redder mit neuer Wegführung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Zudem wird ein bisher versiegelter Wegeabschnitt des Redders entsiegelt, so dass zusätzliche Versiegelungen durch die neue Wegeführung minimiert werden können. Durch Anlage einer Ausgleichsfläche im Bereich des neuen Wegeabschnitts können die zusätzlichen Bodenversiegelungen am Eingriffsort ausgeglichen werden (vgl. insgesamt auch Abb. 12a auf Seite 14).

1.3 Abfallerzeugung

- Die Abfallerzeugung ergibt sich aus den gewerblichen Produktionsabläufen der jeweiligen Betriebe bzw. der planungsrechtlich zulässigen Betriebe. Die Entsorgung anfallender Abfälle erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben.

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

- Da die Produktionsabläufe und Betriebsabläufe der bestehenden bzw. des zu erweiternden Gewerbebetriebes im Wesentlichen innerhalb geschlossener Hallen stattfinden, ist von einer geringen Umweltverschmutzung auszugehen.
- Belästigungen werden durch Fahrzeugverkehr auf den Betriebsflächen und innerhalb des Gewerbegebietes zu erwarten sein.

Zudem sind die Gewerbebetriebe dem Verkehrslärm der BAB A1 ausgesetzt.

- Planungsrechtlich relevante Veränderungen in dem Maß der Belästigungen durch Gewebelärm werden entsprechend der „Lärmtechnischen Untersuchung“ (s. Anlage) mit diesem Vorhaben nicht zu erwarten und auch nicht zulässig sein, da bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 eine Beschränkung der Emissionen für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt ist.

2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zu gewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2000-Gebiete

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3.2 Naturschutzgebiete

- Bestehende oder geplante Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3.3 Nationalparke

- Bestehende oder geplante Nationalparke sind nicht betroffen.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

- Bestehende oder geplante Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3.5 Naturparke

- Naturparke sind nicht betroffen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

2.3.6 Naturdenkmäler

- Eingetragene oder zur Eintragung vorgesehene Naturdenkmäler sind nicht betroffen.

2.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile

- Unter Schutz gestellte oder zur Unterschutzstellung vorgesehene Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

2.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.
- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG (z. B. Knicks) werden nur in einem geringen Umfange betroffen sein. Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes festzusetzen sein (vgl. auch Abb. 12b auf Seite 18).

2.3.9 Wasserschutzgebiete, festgesetzte Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete

- Festgesetzte Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen

2.3.10 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

- Diese Gebiete werden durch die Planung nicht betroffen sein.

2.3.11 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

- Die Gemeinde Siek und somit das Gewerbegebiet liegt innerhalb der Siedlungsachse Ahrensburg/Großhansdorf - Bargtheide. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 im Jahre 2000 wurden unter Berücksichtigung landesplanerischer Zielsetzungen hier Gewerbeflächen ausgewiesen. Im Zuge einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde das Zentralwarenlager mit Verwaltungssitz als Sonstiges Sondergebiet am Rande des Gewerbegebietes „Siek-Jacobsrade“ planungsrechtlich vorbereitet und auf dieser Grundlage auch realisiert.

2.3.12 Kulturdenkmale

- Kulturdenkmale, Denkmalbereiche und deren Umgebungsschutzbereiche werden nicht betroffen sein.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen:

3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet / betroffene Bevölkerung)

- Das Ausmaß der möglichen Auswirkungen beschränkt sich auf den nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Siek mit begrenzten Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohngebiete jenseits der BAB A1 im Bereich der Gemeinde Großhansdorf und den angrenzenden Gewerbegebiete, wobei zu beachten ist, dass im Zuge der Ansiedlung des Zentralwarenlagers bzw. mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits Maßnahmen des aktiven und des



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

hochbaulichen Schallschutzes vorgesehen worden sind, um eine Verträglichkeit der Nutzungen untereinander sicherstellen zu können. Hierzu gehört auch die Kontingentierung der Emissionen innerhalb der gesamten Gewerbegebietsflächen, insbesondere den Nachtabschnitt betreffend. Zudem wurde jenseits des Gewerbegebietes die vorhandene Lärmschutzwand an der BAB A1 zum Schutz der Wohnbebauung auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Großhansdorf erhöht. Die Vorhaben wird sich in diesen planungs- und immissionsschutzrechtlichen Rahmen einfügen (vgl. „Lärmtechnischen Untersuchung“ als Anlage dieser Begründung).

3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

- Grenzüberschreitende Auswirkungen werden nicht gegeben sein. Aufgrund der auch durchaus international tätigen Betriebe können sich Auswirkungen in Bezug auf internationale Warenan- und -ablieferungen ergeben, wobei durch das Vorhaben keine Änderungen in Bezug auf die Nutzungszulässigkeiten der bestehenden Gewerbegebietsflächen mit diesem Änderungsverfahren vorgenommen werden.

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

- Durch das Vorhaben werden über das bisher zulässige Maß hinaus keine Auswirkungen zulässig sein. Bei den bestehenden Auswirkungen handelt sich um übliche Auswirkungen innerhalb großflächiger Gewerbebetriebe.
- Eingriffe in die Knickstruktur innerhalb des Plangeltungsbereiches sind aufgrund der Festsetzungen der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 planungsrechtlich grundsätzlich nicht zulässig.

Aufgrund der zu verlegenden Leitungstrassen aus der Straße „Jacobsrade“ an den Rand des neu zu parzellierenden Sonstigen Sondergebietes wird ein geringfügiger Knickabschnitt betroffen sein, der jedoch durch einen entsprechenden Knickersatz, durch Entsiegelungsmaßnahmen und durch eine Sukzessionsfläche vor Ort kompensiert werden kann (vgl. auch **Abb. 12b** auf Seite 18).

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

- Aufgrund des bestehenden Gewerbebestandes und der planungsrechtlichen Zulässigkeiten auf Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind die Auswirkungen teilweise bereits eingetreten bzw. können, soweit noch nicht vollständig in Anspruch genommen, jederzeit eintreten.
- Die Auswirkungen, die zusätzlich durch das Planvorhaben zur Erweiterung des Zentralwarenlagers ausgelöst werden können, können zu einem späteren Zeitpunkt eintreten.

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

- Die Dauer und Häufigkeit ist gebunden an die Betriebsabläufe, soweit Produktionsstätten betrieben werden.
- Auswirkungen sind bei Einstellung der Betriebe und Rückbau aller baulichen Anlagen vollständig reversibel, wobei dies jedoch nicht wahrscheinlich ist.

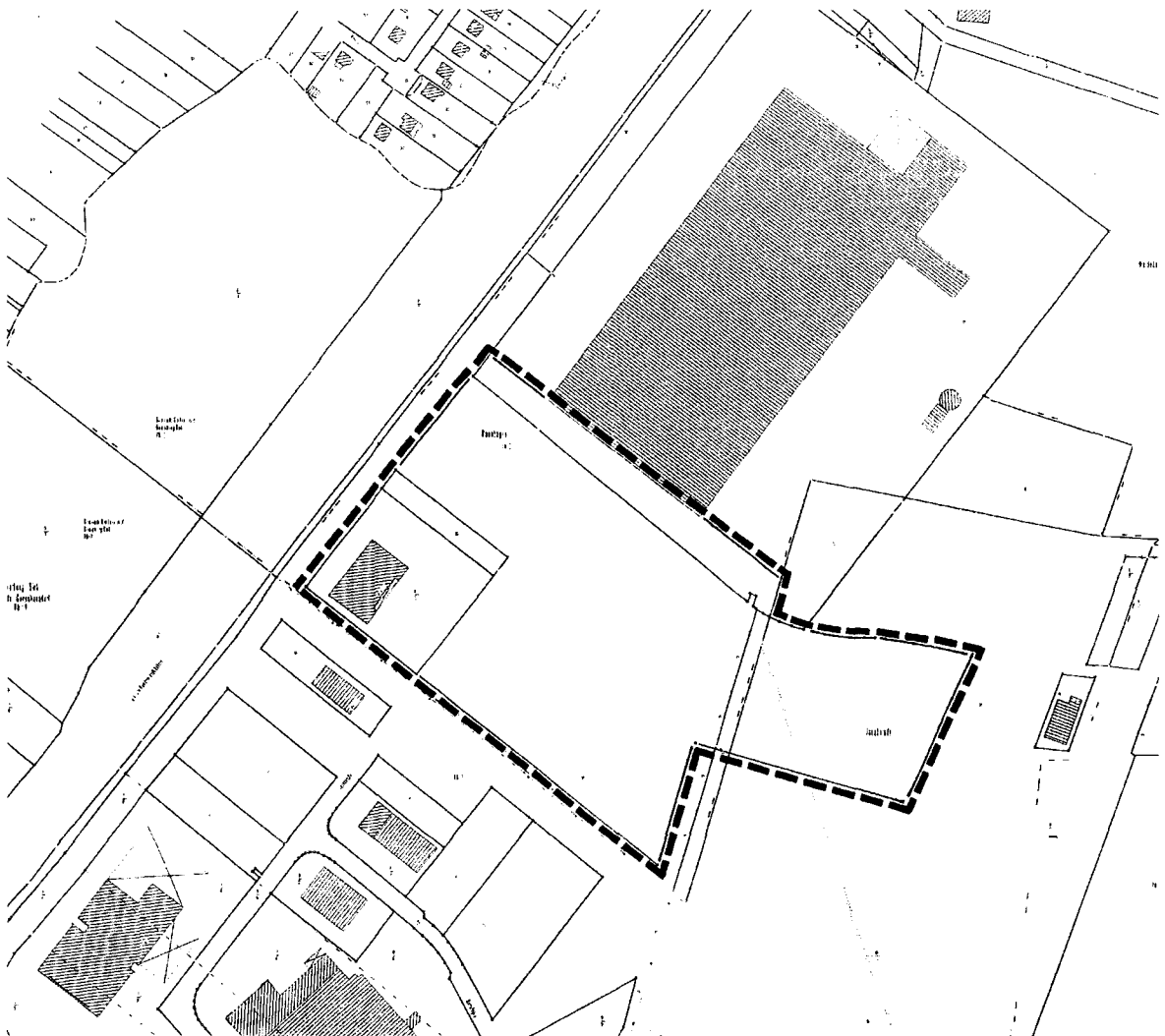


„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (vgl. **Abb. 13** unten auf Seite 22) wird begrenzt:

- im Nordosten durch die bebauten Grundstücksflächen des Zentralwarenlagers und gewerblicher Bauflächen nördlich „Jacobsrade“
- im Südosten durch öffentliche Grünflächen (Redder) und gewerbliche Bauflächen nordwestlich „Jacobsrade“
- im Südwesten durch öffentliche Grünflächen nordöstlich gewerblicher Bauflächen beiderseits „Jacobsrade“
- im Nordwesten durch die Bundesautobahn BAB A1
- einschließlich eines Straßenabschnittes „Jacobsrade“



**Abb. 13**

in Aussicht genommener **Plangeltungsbereich** der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 auf Grundlage der „Konzeptionellen Überlegungen“ und zugleich auf Grundlage der Entwurfsplanung, unverändert mit der Endfassung zur Satzung (Plan 3.0)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächen-  
ermittlung (Planungsstand vom 23.09.2014 - Plan Nr. 3.0) insgesamt eine Fläche von ca. 6,6 ha,  
davon

ca. 25.135 m <sup>2</sup>	Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Warenlage + Verwaltungssitz“
ca. 29.990 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiete (GE)
ca. 4.675 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (Teilflächen „Jacobsrade“)
ca. 6.255 m <sup>2</sup>	Grünflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmung)

#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die gemeindlichen Gremien haben in Kenntnis der geltenden Flächennutzungs- und  
Landschaftsplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich des-  
sen 4. Änderung entsprechend der örtlich vorgefundenen Bestands- und Planungssituati-  
on für den o. g. Planbereich die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17  
im „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um für das bestehende  
Zentralwarenlager die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Erweiterung der La-  
gerkapazitäten um ca. 10.000 m<sup>2</sup> schaffen zu können.

##### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Siek - Ja-  
cobsrade“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungs-  
pläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für das Plangebiet nicht eingehal-  
ten werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in der rechtswirksamen Flächennutzungs-  
planung (vgl. **Abb. 14** auf Seite 24) i. V. m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Siek als Gewerbegebiete (GE), als Flächen für die überörtlichen und örtli-  
chen Hauptverkehrszüge und als linienförmige Grünflächen dargestellt.

##### 4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB`13 kann ein Bebauungs-  
plan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt wer-  
den, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städ-  
tebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der  
Fall.

Die Flächennutzungsplanung entspricht dem städtebaulichen Belang, entsprechend der  
bisherigen Planungssituation Flächen für gewerbliche Entwicklung am Standort „Gewer-  
begebiet Jacobsrade“ entsprechend der Bestandssituation planerisch vorzuhalten.





## „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

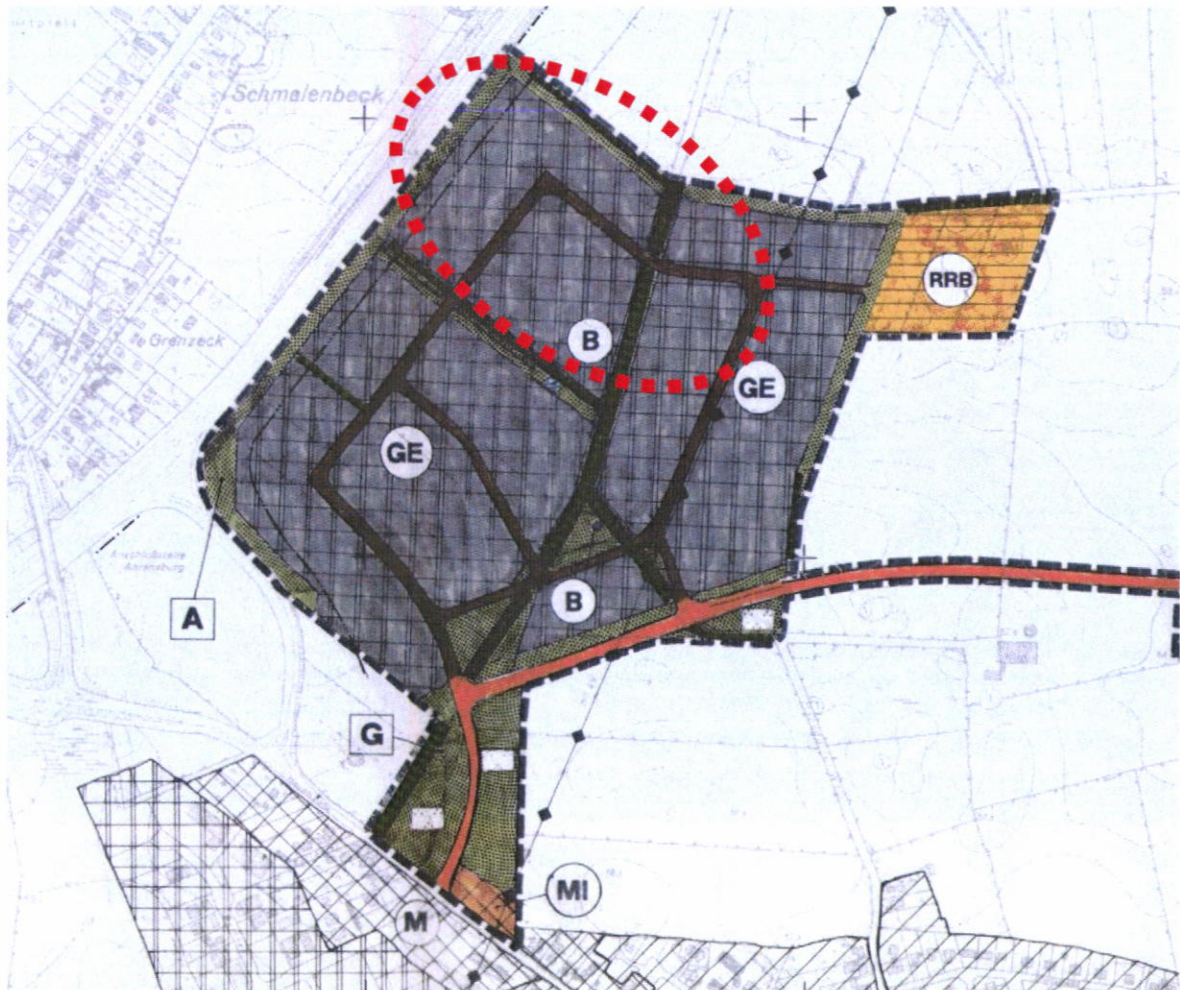


Abb. 14

Auszug aus der **rechtswirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes**, das Gewerbegebiet „Siek - Jacobsrade“ betreffend

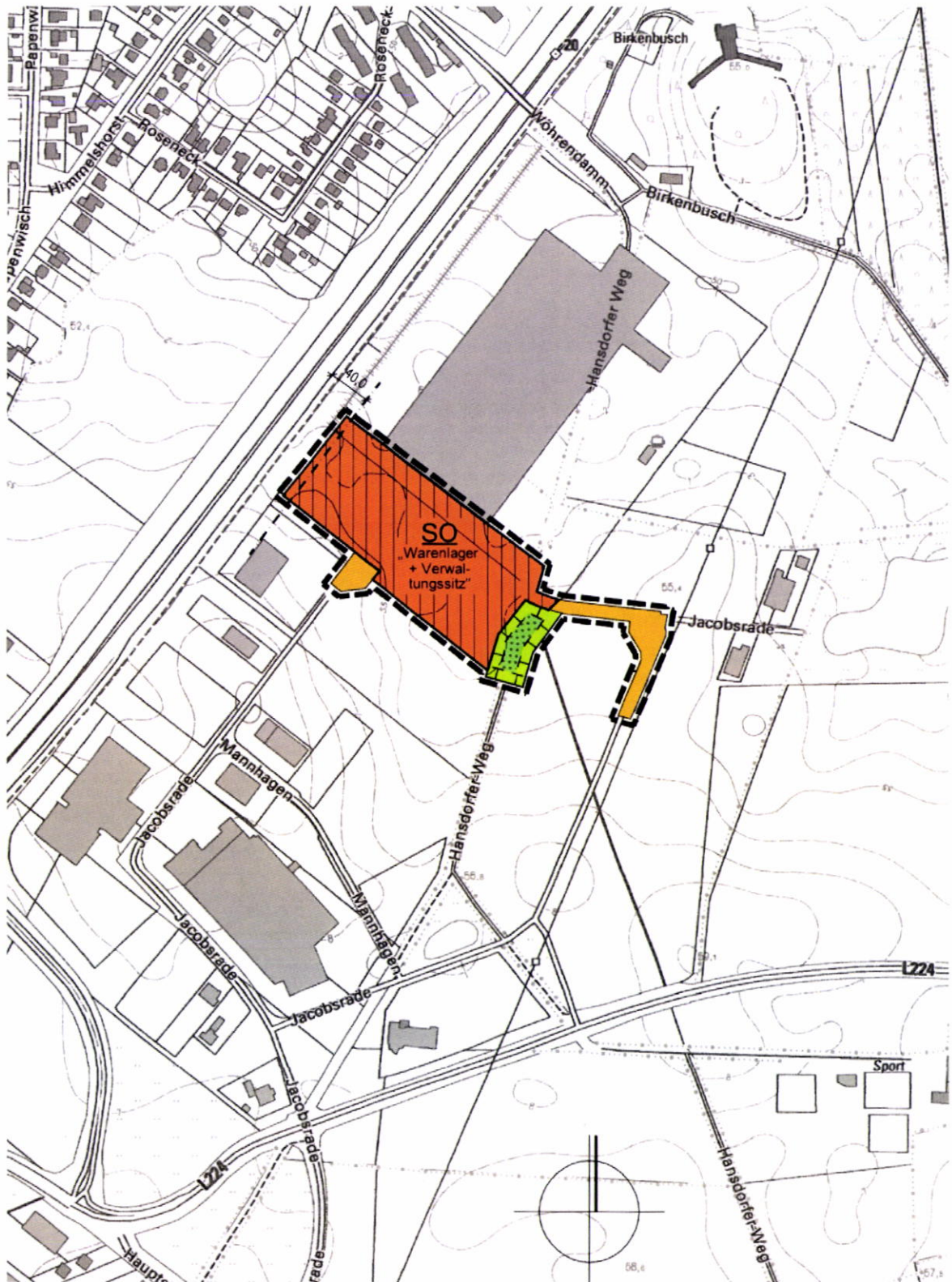
Zur Sicherstellung einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit des Zentralwarenlagers mit dem Verwaltungssitz der Firma können aufgrund der räumlichen Lage des Standortes im betriebstechnischen Umfeld keine Erweiterungsmöglichkeiten realisiert werden. Somit begründet somit die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

Die Abweichung in Bezug auf die geplante besondere Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Warenlager + Verwaltungssitz“ für die angemessene Erweiterung des bestehenden Zentralwarenlagers am Standort „Jacobsrade“ wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung durch eine 21. Änderung des Flächennutzungsplanes an die neue Planungssituation im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens vorgenommen und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zusammen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



**Abb. 15a**  
Auszug aus der Planzeichnung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Zuge der Berichtigung (Planungsstand vom 23.09.2014)





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Plan- zeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereiches der Anpassung des Flächennutzungsplanes an die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17	
	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</b>
	Sonstiges Sondergebiet, „Warenlager + Verwaltungssitz“	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
	<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege</b>	<b>§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB</b>
	Verkehrsflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10 BauGB</b>
	Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	
	40 m anbaufreie Strecke an der BAB A1	§ 5 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 FstrG

**Abb. 15b**

Auszug aus der **Zeichenerklärung** zurr **21. Änderung des Flächennutzungsplanes** im Zuge der Berichtigung (Planungsstand vom 23.09.2014)

### 4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I, Fortschreibung 1998).



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Ziele der Raumordnung stehen gemäß Erlass der Landesplanungsbehörde vom 07.05.2012 dem Planvorhaben und den gemeindlichen Planungsabsichten nicht entgegen. Eine erneute landesplanerische Stellungnahme wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht abgegeben, so dass der o. g. Erlass weiterhin Bestand und maßgeblich ist für die gemeindliche Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Seitens des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Innenministerium des Landes S-H wurden im Rahmen der o. g. landesplanerischen Stellungnahme keine weiteren Anmerkungen vorgetragen, so dass die Gemeinde Siek im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens davon ausgehen kann, dass übergeordnete Planungen den gemeindlichen Planungszielen nicht entgegenstehen und dass das gewählte Planungsinstrument korrekt angewendet wird, so dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes an die neue Planungssituation im Zuge einer 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen kann.

#### 4.4 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB werden keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe“ in Natur und Landschaft vorbereitet. Die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange werden auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Siek ist der Gewerbebestandort „Siek - Jacobsrade“ entsprechend der Bestandssituation und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 als Bestand dargestellt. Somit betreffen die Abweichungen vom Landschaftsplan ausschließlich die Nutzungsart.

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Erweiterung eines vorhandenen Sonderbauvorhabens innerhalb des Gewerbebestandes im Sinne einer Nachverdichtung handelt, werden übergeordnete und örtliche landschaftsplanerische Zielsetzungen durch diese Planung grundsätzlich nicht betroffen sein.

#### 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde unter Berücksichtigung der hochbaulichen und betriebsbezogenen Anforderungen an die bauliche Erweiterung des bestehenden Zentralwarenlagers bei gleichzeitigem Rückbau der Gewerbegebieterschließungsstraße „Jacobsrade“ das zuvor zum Bebauungsplan Nr. 17 entwickelte städtebauliche Konzept fortentwickelt, dessen gemeindlichen sich wie folgt charakterisieren lassen:

- Nutzung eines bestehenden Gewerbebestandes für die geplanten Maßnahmen zur Erweiterung des innerhalb des Gewerbegebietes „Siek-Jacobsrade“ vorhandenen Zentralwarenlagers mit einer teilweisen Neuordnung der zugeordneten Stellplatz- und Betriebsflächen und einem Umbau der Anlieferungszone nunmehr mit Pfortnerhaus und Waage
- Verringerung des Erschließungsaufwandes und Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur u. a. durch Anknüpfen an das bestehende Erschließungsnetz innerhalb des Gewerbegebietes „Siek-Jacobsrade“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Rückbau der Gewerbegebietserschließungsstraße im Bereich der geplanten Erweiterung und Schaffung zweier neuer Endpunkte mit entsprechend dimensionierten Wendeanlagen
- Verlegung der vorhandenen Leitungs- und Versorgungsleitungen an den Rand des geplanten Sonstigen Sondergebietes
- Sicherstellung und Optimierung der innerhalb des Gewerbegebietes und innerhalb des Plangebietes vorhandenen fußläufigen Wegeverbindungen
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und Beachtung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel) durch eine kompakte und flächensparende Bebauung aus dem Bestand heraus (⇒ unter Beachtung der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17)
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Gewerbelärm aus dem Betrieb des Zentralwarenlagers unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen aus dem bestehenden bzw. in Realisierung befindlichen Gewerbegebietes
- Erhalt und Sicherung vorhandener und das Ortsbild prägender Knickstrukturen entsprechend den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17
- Bereitstellung und Sicherung von Kompensationsmaßnahmen aus Ausgleich für die geringfügigen Eingriffe in die Knickstruktur direkt vor Ort und im räumlichen Bezug zum Eingriffsort
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe = GH max.) und zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen, insbesondere Werbeanlagen betreffen.

Diese vornehmlichen ortstrukturellen, aber auch betriebstechnischen, immissionsschutzrechtlichen sowie grünordnerischen und artenschutzfachlichen Anforderungen an die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes werden mit dem vorliegenden Planvorhaben und der darauf aufbauenden Satzung zu dieser Bebauungsplanänderung planungsrechtlich umgesetzt.

Die Planung verbindet nach Auffassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Siek grundsätzlich die ortstrukturellen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen in Abhängigkeit zur örtlichen Bestandssituation der vorhandenen bzw. noch anzusiedelnden Gewerbebetrieben innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.



## **6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

### Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das innerhalb des Plangebietes in direkter Verbindung mit dem bestehenden Zentralwarenlager geplante Bauvorhaben wird entsprechend den Festsetzungen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 weiterhin nach der besonderen Art seiner Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Warenlager + Verwaltungssitz“ festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Gewerbegebieten werden inhaltlich unverändert aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 übernommen.

### Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 übernommen.

Dies gilt auch für die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 zusätzlich in die textlichen Festsetzungen (Teil B) aufgenommene Regelung, wonach innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Warenlager + Verwaltungssitz“ (SO) Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen zur Höhenangleichung auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Somit kann sichergestellt werden, dass notwendige Abgrabungen auch außerhalb der für den Hochbau festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind, die Gesamt-GRZ, wie in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 festgesetzt, jedoch nicht überschritten wird.

### Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und innerhalb der beiden Gewerbegebietsteilflächen werden auf die neue Planungssituation, die sich aus diesem Änderungsverfahren und dem Rückbau der Straße „Jacobsrade“ ergeben, angepasst.

### Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO)

Neben der Grundfläche für das Hauptgebäude darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO so genannte „Kappungsgrenze“ von 80% der Grundstücksfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, hierzu zählen auch die Zufahrtbereiche und die sonstigen Fahr- und Betriebsflächen, entsprechend den Festsetzungen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht überschritten werden.



*„Bebauungsplan der Innenentwicklung“*

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Festsetzungen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden für das Sonstige Sondergebiet und für die beiden Gewerbegebietsteilflächen unverändert übernommen.

Abweichende Bauweise:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und innerhalb der beiden Gewerbegebietsteilflächen bleibt weiterhin eine von der offenen Bauweise abweichende  $> a <$  Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Erweiterung des Zentralwarenlagers die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 übernommen. Dies gilt auch für die gewerblichen Bauflächen.



## 7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Mit Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten bzw. nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs. Diese Planauffassung wurden seitens der zuständigen Landes- und Kreisbehörden im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht in Frage gestellt.

Dementsprechend ergeben sich unter Anwendung des § 13a BauGB keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind. Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG in der Planung zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt insbesondere, sofern geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Knick) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Flächen mit besonderer Bedeutung sind im Plangeltungsbereich und dessen direktem Umfeld die linearen Gehölzstrukturen (Knicks) des Redders. Der Erhalt dieser Gehölze einschließlich der in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 festgesetzten Schutzsäume kann mit dieser Planänderung und den hiermit verfolgten städtebaulichen Zielen weitestgehend sichergestellt werden.

Im Zuge der Planentwicklung wurden unter Zugrundelegung der tiefbautechnischen Anforderungen an die Umlegung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen aus der Straße „Jacobsrade“ an den zukünftigen Rand des Sonstigen Sondergebietes Planungsalternativen zum Schutz des Redders in Verbindung mit dem Erhalt der Hauptwegeverbindung, der heute in diesem Redder geführt wird (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 1. und die **Abb. 12a** auf Seite 14) erarbeitet und in die gemeindliche Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss eingestellt. Ziel war es, die Eingriffe in das Knicksystem auf das notwendige Maß zu minimieren (⇒ „Minimierungsgebot“) und zugleich die Hauptwegebeziehung beiderseits „Jacobsrade“ zu optimieren (vgl. hierzu die Variantendiskussion anhand der **Abb. 16a** bis **Abb. 16c** auf Seite 32).

Unter Gewichtung öffentlicher und privater Belange hat die Gemeindevertretung mit dem Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen, die Variante 1 (vgl. **Abb. 16a** auf Seite 32) planungsrechtlich umzusetzen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurden mit Stellungnahme vom 14.08.2013 keine Bedenken gegen die vorgelegte gemeindliche Planung vorgebracht. Auch mit der „2. Entwurfsplanung“ und der abschließenden Planfassung zur Satzung mussten entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung keine Änderungen vorgenommen werden.

Lediglich ein rd. 15 m langer Abschnitt im Norden des westlichen Knicks (vgl. auch **Abb. 16d** auf Seite 33) sowie die begleitenden Saumstreifen müssen für die Entwicklung einer Leitungstrasse in Anspruch genommen werden, da eine Alternative wegen der Geländehöhen (Bereich Redder und Bereich Betriebshof Zentralwarenlager) und wegen der Breite für die zahlreich zu verlegenden Leitungen nicht gegeben ist. Weiterhin wird durch die Verlegung des z. Z. mittig im Redder verlaufenden Wanderweges auf die offene Fläche östlich des Redders eine Öffnung des östlichen Knicks etwa in einer Breite von 5 m erforderlich.





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



„Variante 1“

beide Knicks bleiben im Wesentlichen erhalten; jedoch Durchbruch des östlichen für den Weg; beidseitig neuem Weg eine Gras-/Krautflur; bisher gültiger Knicksaum im Westen unverändert; die Überhänger können erhalten werden

**Abb. 16a**

Plan-Skizze

(Bielfeldt + Berg 10.04.2013)



„Variante 2“

westlicher Knick wird entnommen, Fläche geht zum Sondergebiet; Weg wird entsiegelt und zu Knicksaum, Weg wird östlich des zu erhaltenden östlichen Knicks neu errichtet; östlich des Wegs wird neuer Knick aufgebaut; die Überhänger können erhalten werden;

**Abb. 16b**

Plan-Skizze

(Bielfeldt + Berg 10.04.2013)



„Variante 3“

beide Knicks bleiben im Wesentlichen erhalten; 15 m Verlust im Nordwesten, jedoch Durchbruch des östlichen im Norden für die neue Wegeanbindung; beidseitig neuer Wegeanbindung eine Gras-/Krautflur; bisher gültiger Knicksaum im Westen und Osten annähernd unverändert; die Überhänger können erhalten werden

**Abb. 16c**

Plan-Skizze

(Bielfeldt + Berg 10.04.2013)





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

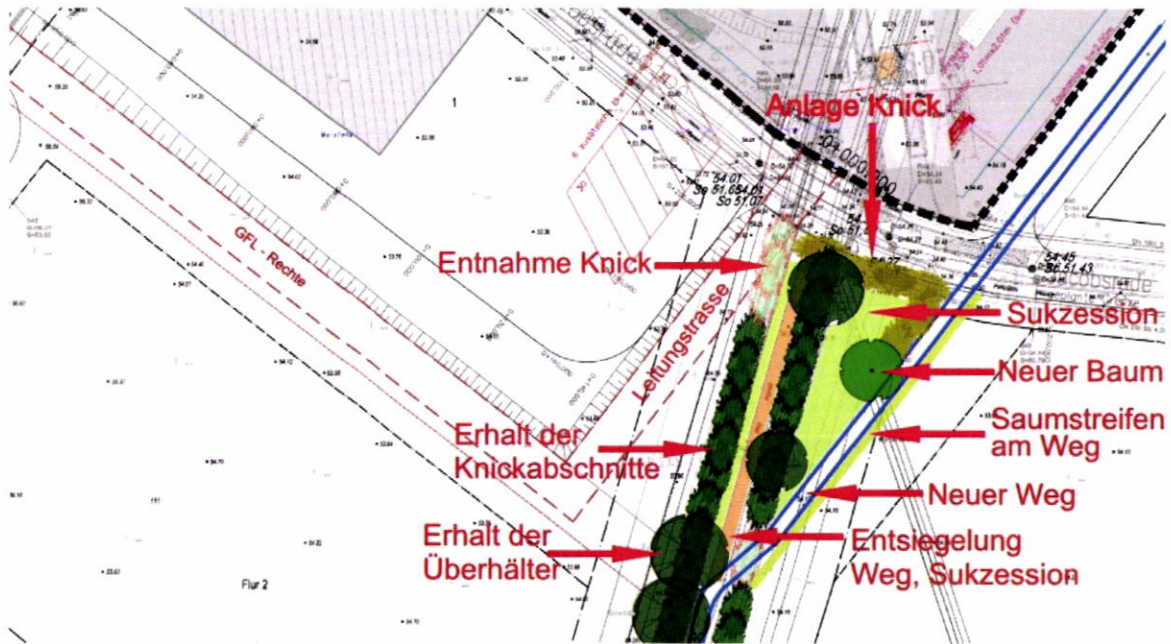


Abb. 16d

Optimierte Planung zum weitestgehenden Knickerhalt und zur geradlinigen Wegeführung  
 (Bielfeldt + Berg vom 23.04.2013)

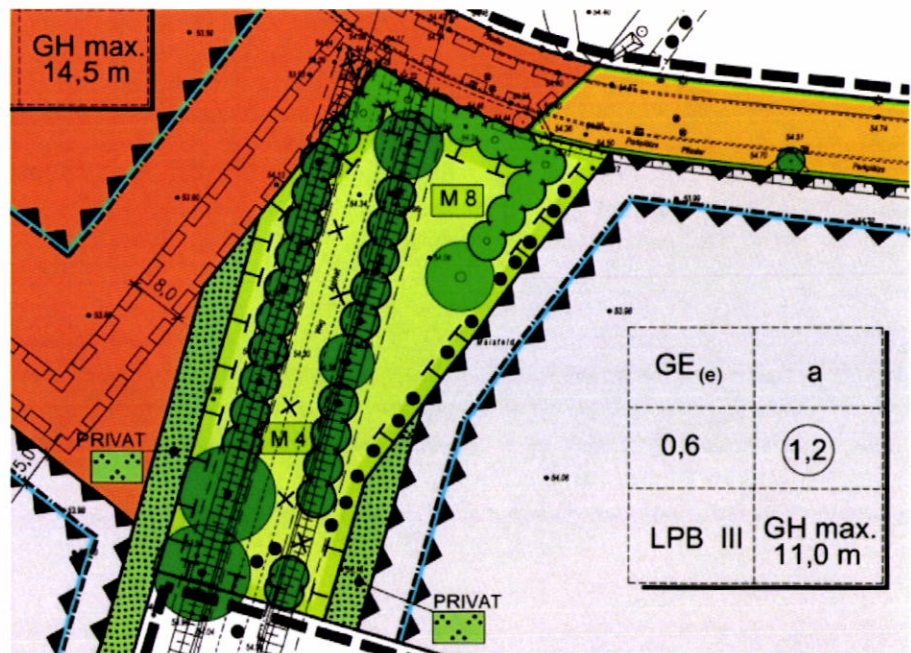


Abb. 16e

planungsrechtliche Umsetzung der oben skizzierten Planung  
 (Entwurfsplanungen .25.04.2013 / 02.10.2013)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Der erforderliche Ausgleich für die Entnahmen von Teilen des geschützten Biotops sowie den in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 festgesetzten Saumstreifen wird am Nordende des Redders entlang der Straße „Jacobsrade“ durch Anlage eines quer verlaufenden Knickteils vorgenommen. Weiterhin wird als Maßnahme zur Kompensation der im Plangeltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gelegener und zukünftig nicht mehr benötigter asphaltierter Wanderweg entsiegelt. Schließlich wird zur abschließenden Kompensation der Eingriffe der Bereich zwischen dem neuen Weg und dem Redder der natürlichen Sukzession überlassen (vgl. **Abb. 16e** auf Seite 33).

Als Eingriffssituation und dem daraus abgeleiteten Ausgleichsbedarf ergibt sich entsprechend der qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des „Grünordnerischen Beitrages“ (s. Anlage zu dieser Begründung) somit:

- für die Entnahme der Knickteile (rd. 20 m) ist eine Knickneuanlage von rd. 40 m vorzunehmen
- diese Maßnahme ist zu ergänzen durch das Entsiegeln des nicht mehr zu nutzenden Weges auf einer Fläche von rd. 300 m<sup>2</sup> sowie
- die Entwicklung einer Sukzessionsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup>

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen.

Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März (vgl. § 27a LNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. § 39 Abs. 5 BNatSchG beinhaltet eine hiervon abweichende Fristregelung für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze des Siedlungsraumes ausweichen können.

Bezüglich der relevanten Tierarten und Tiergruppen (vgl. hierzu die Ausführungen in der „Artenschutzfachlichen Einschätzung“ als Anlage zu dieser Begründung) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die zudem von der Planung betroffenen gewerblichen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.



## 8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 will die Gemeinde Siek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Zentralwarenlagers am Standort nördlich „Jacobsrade“ schaffen.

Im Zuge der Planentwicklung war die Frage zu klären, ob der künftige Betrieb des Logistikzentrums in der dann vorhandenen Größe mit der Nachbarschaft verträglich ist (vgl. hierzu **Abb. 17** auf Seite 36).

Unter Berücksichtigung der im folgenden Bericht genannten Ansätze auf Basis der Betriebsbeschreibung (vgl. auch **Abb. 18** auf Seite 36) ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten. Die höchsten Beurteilungspegel wurden an den Immissionsorten „Birkenbusch“ und „Roseneck“ sowie „Roseneck Nord“ berechnet. In der Nacht werden im Bereich „Roseneck“ und „Roseneck Nord“ die Immissionsrichtwerte um ein Dezibel unterschritten, im Bereich „Birkenbusch“ um fünf Dezibel. Am Tag beträgt die Unterschreitung 15 dB(A) und mehr.

Die Vorbelastung der Immissionsorte durch die bestehenden Gewerbebetriebe wurde auf Basis der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für die Gewerbeflächen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachts von 52 dB(A)/m<sup>2</sup> betrachtet.

An fast allen Immissionsorten werden die Richtwerte auch mit Berücksichtigung der plangegebenen Vorbelastung eingehalten. Lediglich am Immissionsort „Roseneck“ wurde aus plangegebener Vorbelastung ein Pegel von 38 dB(A) berechnet. Aus dem Zentralwarenlager wurde ein Beurteilungspegel von 39 dB(A) errechnet. In der Summe ergibt sich 2 dB(A) Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Die Belastung durch Verkehrslärm beträgt am Immissionsort „Roseneck“ 56 dB(A) in der Nacht (durchschnittlich). Daher ist die Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 2 dB(A) vernachlässigbar, da der Verkehrslärm der BAB A1 den Gewerbelärm überdeckt.

Die Westfassade des Zentralwarenlagers reflektiert den Schall der BAB A1 in Richtung Großhansdorf. Um den Reflektionsanteil zu bestimmen, wurden zwei Berechnungen miteinander verglichen:

1. Ansatz: Beurteilungspegel ohne Großlager jedoch mit Lärmschutzmaßnahmen (Wall und Wand),
2. Ansatz: Beurteilungspegel mit Großlager und den Lärmschutzmaßnahmen (Wall und Wand) sowie der hochabsorbierenden Westwand am Lagergebäude.

Die hochabsorbierende Verkleidung der Westfassade wurde auch für den erweiterten Gebäudeteil angesetzt. Der Vergleich der Beurteilungspegel zeigt, dass der Reflektionsanteil des Lagers am Immissionsort Roseneck 0,2 dB(A) beträgt und sich damit in einem nicht wahrnehmbaren Bereich befindet.





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

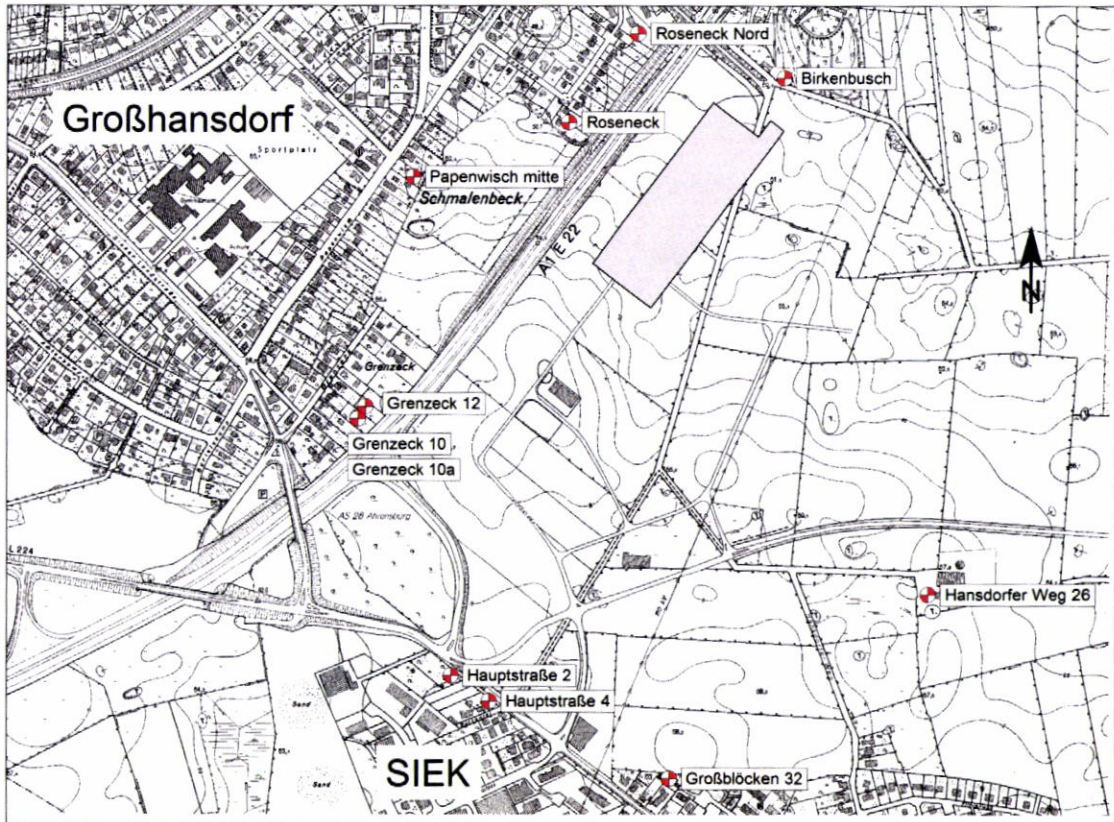
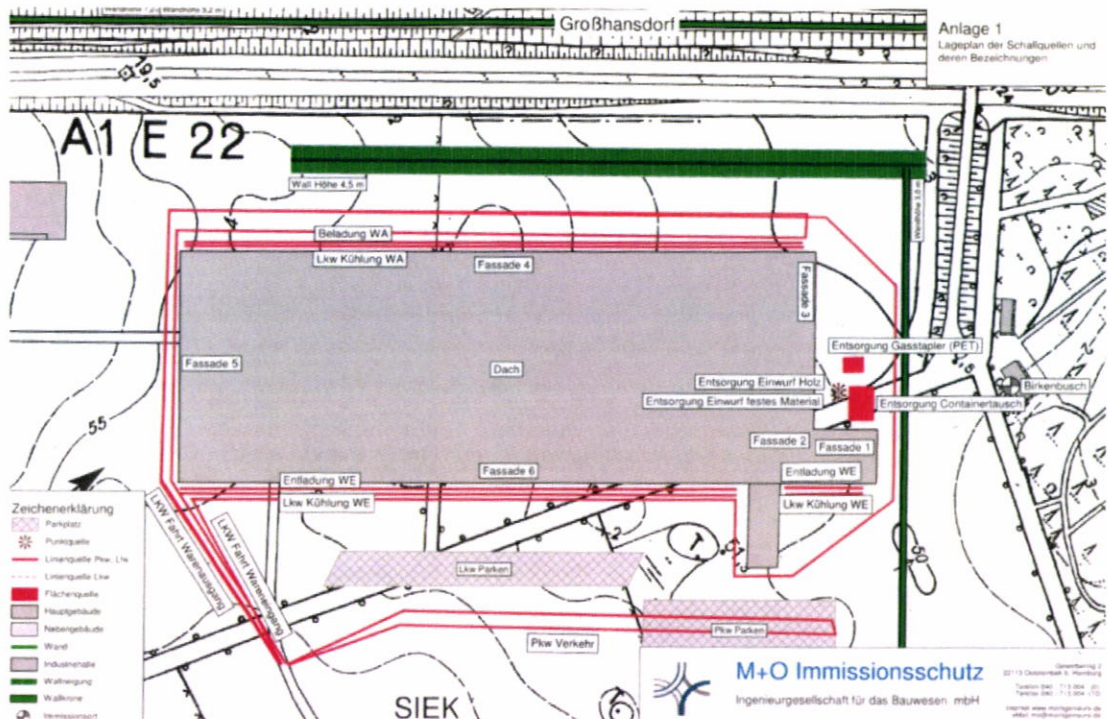


Abb. 17 (oben) und Abb. 18 (unten)  
 „Lagepläne“ mit Gebietsnutzungen (oben) und Schallquellen (unten)  
 (entnommen aus der „Lärmtechnischen Untersuchung“ vom 23.03.2012)







„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

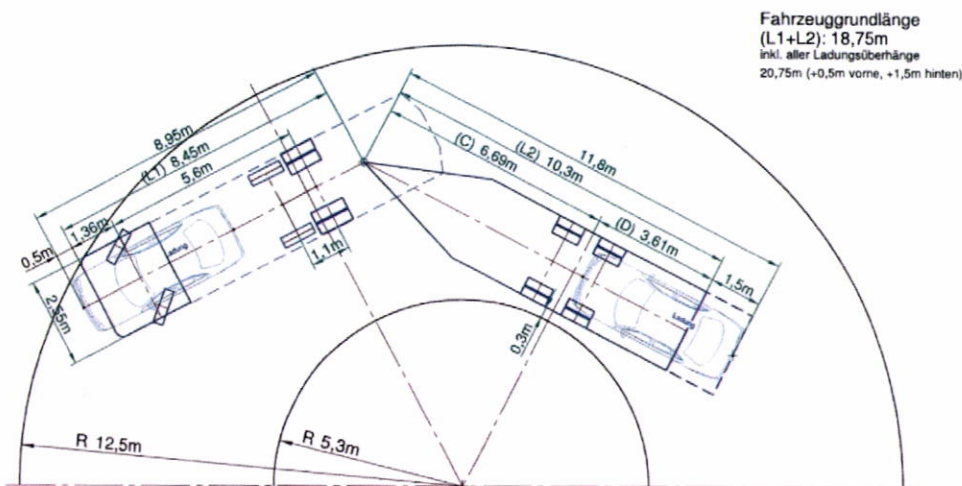
Entsprechend den vorangestellten Untersuchungsergebnissen kann die Gemeinde Siek im Rahmen dieses Änderungsverfahrens davon ausgehen, dass eine Erweiterung des Zentralwarenlagers grundsätzlich mit den schutzbedürftigen Nachbarnutzungen verträglich sein wird.

Im Zuge der gemeindlichen Abwägung zu den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde gutachterlich geprüft, ob eine Verlängerung des Walles eine immissionsschutzrechtlich relevante Wirkung erzielen kann. Der Wall wurde bis zur Grenze des Sonstigen Sondergebietes verlängert und hat die gleiche Höhe wie der vorhandene. Die Wirkung der Verlängerung ist schalltechnisch vernachlässigbar. Die Pegeländerungen liegen im Bereich unter 0,1 dB(A). Aus diesem Grund wird von einer immissionsschutzrechtlichen Festsetzung des Walles nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB abgesehen und die Festsetzung als Landschaftswall beibehalten. Die Absicherung dieser Maßnahme erfolgt über den zwischen der Gemeinde und dem Träger des Vorhabens zu schließenden Erschließungsvertrag und vorab als einseitige Erklärung des Trägers des Vorhabens.

Die der lärmtechnischen Untersuchung zugrundeliegenden Betriebsannahmen und die planungsrechtlichen Festsetzungen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind in dem planungsrechtlich relevanten Maße auch in dieses Änderungsverfahren für das Sonstige Sondergebiet und für die angrenzenden Gewerbeflächen unverändert übernommen worden. Dies galt unverändert auch für die „2. Entwurfsplanung“ und für die abschließend beschlossene Bebauungsplansatzung.

## 9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Jacobsrade“ als äußere Erschließung des Plangebietes vorhanden. Mit Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Änderungsverfahrens und der Erweiterung des Zentralwarenlagers wird ein Rückbau der Straße „Jacobsrade“, wie zuvor ausführlich dargelegt, verbunden sein. Die „Ringstraße“ wird dann zu einer „Stichstraßenerschließung“ mit jeweils ausreichend dimensionierten Wendepflanzen im Nordosten und im Südwesten umzubauen sein. Hierbei wurden die Anregungen eines betroffenen Gewerbetreibenden aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB mit der beschlossenen Satzung berücksichtigt (vgl. **Abb. 19a** unten und **Abb. 19c** auf Seite 38).



**Abb. 19a**  
Bemessungs-  
fahrzeug  
für die  
Dimensionie-  
rung der  
Wendepflanzen





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

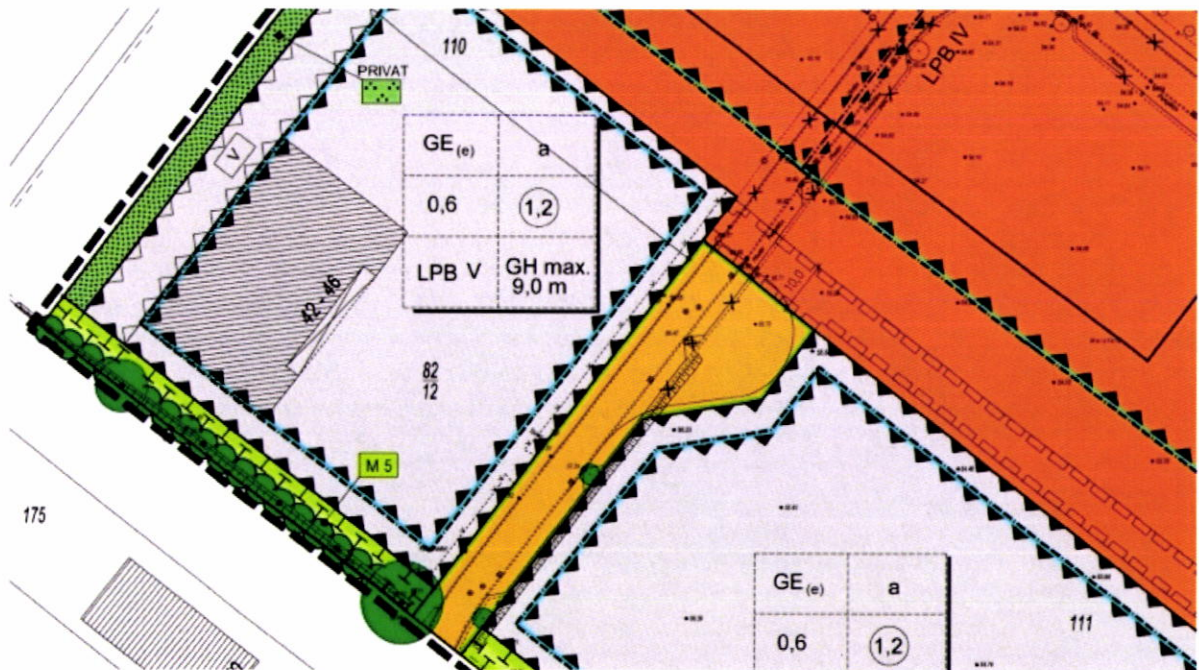


Abb. 19b

Südwestliche Wendeplatzanlage (Entwurf vom 25.04.2013)

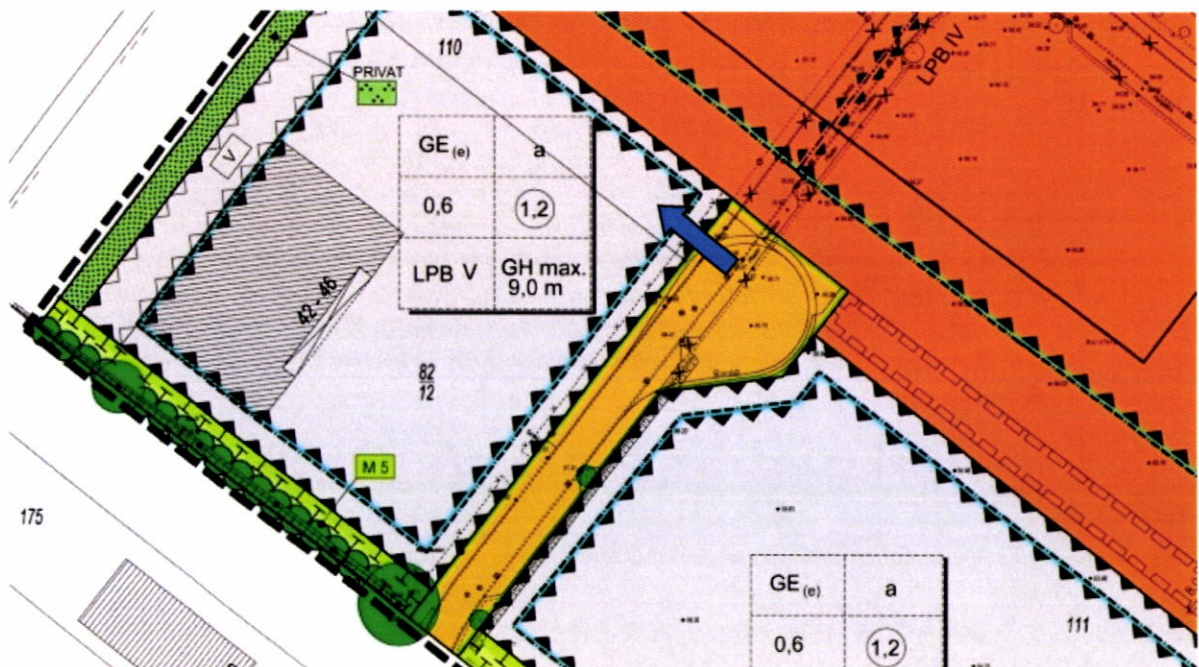


Abb. 19c

Überarbeitete Lage und Positionierung der südwestlichen Wendeplatzanlage  
 (2. Entwurf vom 02.10.2013 und Satzung mit Stand vom 23.09.2014)

Die Gemeinde plant im Rahmen dieses Planänderungsverfahrens den vorderen Teil der „Jacobsrade“ im Nordosten und Nordwesten durch eine Wendekehr nach den Vorgaben der RAS06 zu beenden.





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Diese Wendeplatzanlage (vgl. auch **Abb. 19c** auf Seite 38) soll einen Durchmesser von 25,0 m zusätzlich einer Überstreichungsfläche von 1,50 m aufweisen. Die Überstreichungsfläche wird von jeglichen Einbauten freizuhalten sein, wie z. B. Verkehrsschilder oder Straßenlaternen.

Für die Dimensionierung der Gewerbegebietsstraße „Jacobsrade“ wurde im Zuge der Planung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 17 der maßgebliche Begegnungsfall „Lkw-Lkw“ berücksichtigt und eine Fahrbahnbreite von 6,50 m hergestellt. Somit wird die innerhalb eines Gewerbegebietes vorzuhaltende Fahrbahnbreite von 6,50 m eingehalten, so dass verkehrstechnische Belange durch den geplanten Umbau der „Jacobsrade“ nicht betroffen sein werden.

Um die Erschließung des Flurstücks 110 weiterhin zu gewährleisten (vgl. **Abb. 19c** auf Seite 38 - blauer Pfeil), wird die Wendeplatzanlage gegenüber den zuvor im Entwurf festgesetzten Verkehrsflächen (vgl. **Abb. 19b** auf Seite 39) zum nordöstlichen Flurstücksrand verschoben, so dass die Möglichkeit zur Schaffung einer Zufahrt zum Flurstück 110 auf der gesamten Breite des Flurstücks erhalten bleibt. Somit kann weiterhin die verkehrliche Erschließung des o. g. Grundstücks als gesichert angenommen werden. Durch die Einziehung eines Teils der Gewerbegebietsstraße „Jacobsrade“ und die Errichtung der Wendeplatzanlagen ist die Erschließung der dort anliegenden bebauten bzw. noch unbebauten Grundstücke nicht beeinträchtigt.

Mit der Umwidmung bestehender Gewerbegebietsflächen in ein Sonstiges Sondergebiet werden entsprechend der verkehrstechnischen Stellungnahme (s. Anlage zu dieser Begründung) keine wesentlichen Veränderungen im Verkehrsaufkommen innerhalb des Gewerbebestandes „Jacobsrade“ verbunden sein.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Plangebietes entsprechend der beantragten Nutzung durch den Träger des jeweiligen Vorhabens nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren uneingeschränkte Zugänglichkeit zu gewährleisten

## 10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

### 10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasser-Zweckverbandes Siek anzuschließen.

Nach derzeitigem Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass das jeweils in den Straßen vorhandene Leitungsnetz ausreichend dimensioniert ist. Der Nachweis für die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen erfolgt durch den jeweiligen Träger eines Vorhabens im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren.



## 10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben bzw. sind im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung umzulegen. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung bzw. im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren sind die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen. Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch den jeweiligen Träger eines Vorhabens.

## 10.3 Regenwasserbeseitigung

Da mit dieser Planänderung keine wesentlichen Veränderungen in der baulichen oder sonstigen Nutzung innerhalb des Plangebietes verbunden sein werden, kann die Gemeinde Siek davon ausgehen, dass die Oberflächenentwässerung auch weiterhin als gesichert angenommen werden kann.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen für das geplante Planvorhaben zur Erweiterung des Zentralwarenlagers ist im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den jeweiligen Träger des Vorhabens / Antragsteller zu achten.

## 10.4 Telekommunikation

Mit dem Rückbau der Straße „Jacobsrade“ ist auch eine Neuordnung der Telekommunikation innerhalb des Plangebietes erforderlich. Art und Umfang der baulichen Maßnahmen sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist, sofern erforderlich, der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme frühzeitig vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

## 10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Schleswig-Holsteinstein Netz AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Die Regelüberdeckungen der im Baubereich liegenden Versorgungsleitungen sind bei Veränderungen des Niveaus durch den Verursacher / Träger des Vorhabens frühzeitig zu berücksichtigen.

Bei Verlegungsarbeiten sind die Schutzvorschriften des Versorgungsträgers in dem jeweils erforderlich werdenden Maße durch den Träger des Vorhabens zu beachten. Es ist durch den Träger des Vorhabens oder seines Beauftragten sicherzustellen, dass frühzeitig eine Abstimmung der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgt, sofern erforderlich.



Gemeinde Siek  
 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Siek - Jacobsrade“  
 Begründung (ohne Umweltbericht) - Satzung -

„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

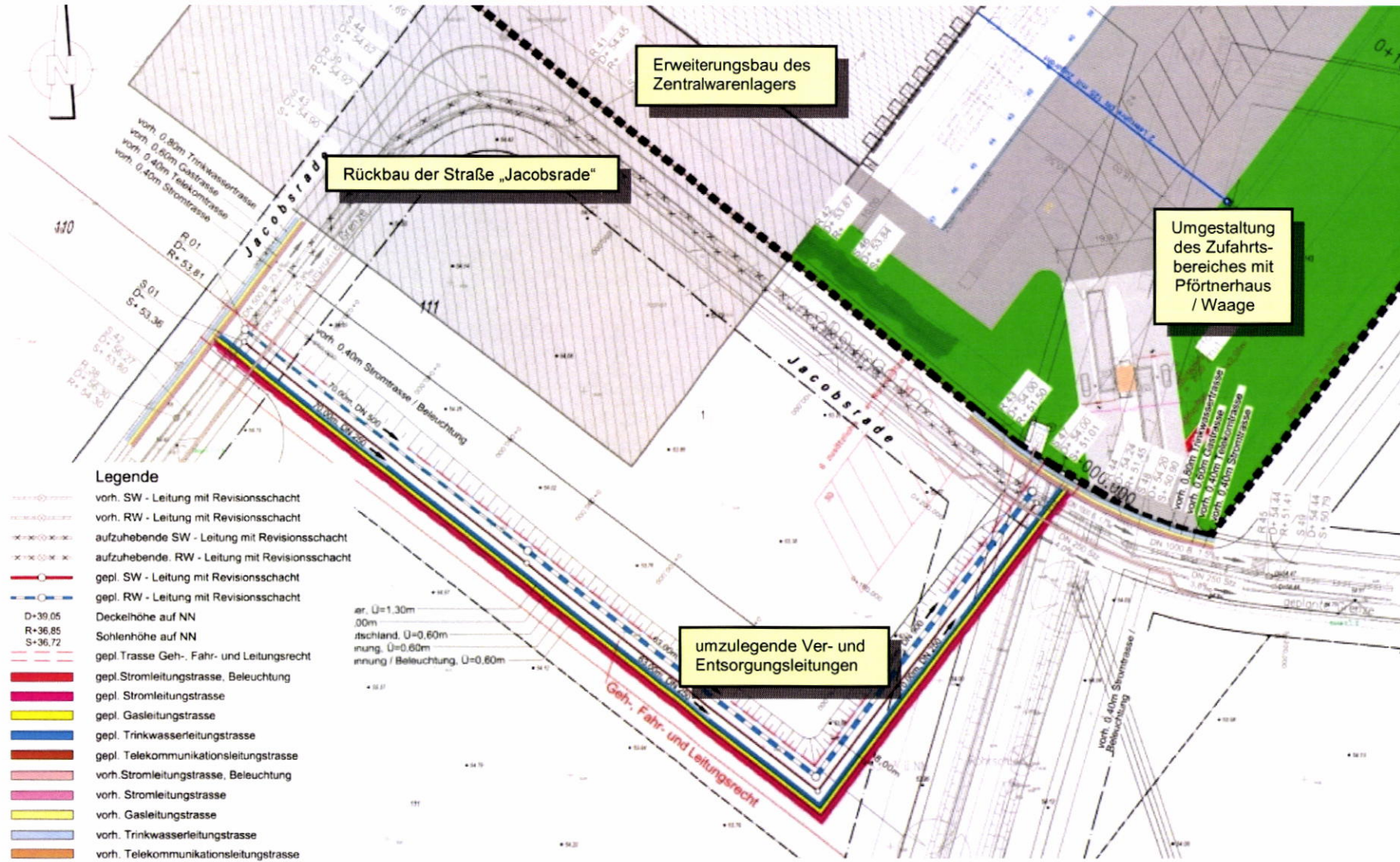


Abb. 20  
 „Lageplan zur Verlegung der Leitungstrassen“ im Zuge der Erweiterung des Zentralwarenlagers und dem damit verbundenen Rückbau der Straße „Jacobsrade“ auf Grundlage einer tiefbau-technischen Begleitung





## 10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Schleswig-Holstein Netz AG das Gemeindegebiet mit Gas.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der Hamburger Gaswerke sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

## 10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den jeweiligen Träger von Vorhaben nachzuweisen.

## 11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Siek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung u. a. aus der zentralen Frischwasserversorgung unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Träger des Vorhabens bzw. im Rahmen der zu dieser Bebauungsplanänderung nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Gemeinde Siek geht aufgrund des bestehenden Zentralwarenlagers und der auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 17 erschlossenen Gewerbegebietsflächen sowie den dementsprechend bestehenden Baurechten nach § 30 BauGB davon aus, dass der vorsorgende Brandschutz bereits grundsätzlich als gesichert anzunehmen ist.

Darüber hinausgehend erforderlich werdende Maßnahmen, die ursächlich durch das Vorhaben innerhalb des Sonstigen Sondergebietes verbunden sind, sind durch den Träger dieses Bauvorhabens zu seinen Lasten herzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die Gewerbegebietserschließungsstraße „Jacobsrade“ im Nordosten und im Südwesten des Plangebietes gesichert.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

## 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebietes mit der Gewerbegebietserschließungsstraße „Jacobsrade“ vorhanden.

Die gewerblichen Bauflächen sind erschlossen. Eine ggf. erforderliche Anpassung erfolgt mit dem Bau der beiden erforderlich werdender Wendeanlagen im Nordosten und Nordwesten des Gewerbegebietes „Siek-Jacobsrade“ im Zuge dieses Änderungsverfahrens.

Im Zuge der baulichen Maßnahmen zur Realisierung der Erweiterung des Zentralwarenlagers und der damit ursächlich bedingten Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen auf Grundlage der zu beschließenden Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch den Träger des vorgenannten Vorhabens entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage auf Grundlage einer Erschließungsplanung und eines Erschließungsvertrages zu seinen Lasten zu erstellen.

Hierzu gehört auch die Umlegung der heute im betroffenen Straßenbereich vorhandenen Leitungstrassen.

Bestehende bzw. neu zu sichernde Rechte Dritter, wie z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger, sind auf Grundlage dieses Änderungsverfahrens planerisch und durch Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Mit diesem Änderungsverfahren ist auch eine Überplanung und Umwidmung bestehender Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Bauflächen eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO notwendig und Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

### Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Nach § 33 Abs. 3 BauGB kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.



### 13. Nachrichtliche Übernahmen

#### 13.1 Knicks (§ 21 Abs. 4 Nr. 1 LNatSchG)

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und neu anzulegenden Knicks (Redder) sind nach § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die Knicks werden durch die planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und entsprechend den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 auch nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie durch textliche Festsetzungen innerhalb der Grünflächen in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG nachhaltig geschützt.

Mit Umsetzung der Planungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird innerhalb des Plangebiets ein geringer Knickabschnitt zu roden sein. Hierzu ist zu gegebener Zeit ein entsprechender Antrag auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde nach LNatSchG durch den Träger des Vorhabens oder durch den Grundstückseigentümer zu stellen sein. Die in Aussichtstellung hierzu gilt als mitgeteilt, da die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 14.08.2013 keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung und somit auch nicht gegen die o. g. in Anspruchnahme der Knickstrecke vorgebracht hat.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks (vgl. Ausführungen oben) nachrichtlich in die Planzeichnung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 übernommen.

#### 13.2 Anbaufreie Strecke (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art und Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs an der Bundesautobahn (BAB A1) in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der BAB A1 nicht angelegt werden.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung zur Erweiterung des Zentralwarenlagers ist durch den Träger des Vorhabens darauf zu achten, dass Blendungen der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A1 durch Lichtquellen vermieden werden. Diese sind in Form, Farbe, Größe und dem Ort sowie in der Art der Anbringung so auszubilden, dass Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen nicht auftreten werden. Der Nachweis hat im jeweils nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Antragsteller zu erfolgen.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen liegen, wie bereits im Rahmen der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 festgesetzt, in den überwiegenden Flächenanteilen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen und mit den geringeren Flächenanteilen innerhalb der Baugebietsflächen.





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die räumliche Abgrenzung der anbaufreien Strecke wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 übernommen.

## 14. Bodenschutz

### 14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung der auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der rechtskräftigen 4. Änderung nach § 30 BauGB bestehenden Baurechten (vgl. auch **Abb. 2** auf Seite 9) und zugleich als Maßnahme der „Innenentwicklung“ planungsrechtliche Aspekte zur maßvollen Erweiterung eines bestehenden Zentralwarenlagers im Sinne einer „Nachverdichtung“ bearbeitet einschließlich einer damit verbundenen Neuordnung der verkehrlichen Abläufe und der verbleibenden gewerblichen Bauflächen, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Erweiterung bestehender Bau- und Nutzungsrechte zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Bebauungsplanung im Innenbereich“ nicht gesondert darzulegen, da Nutzungs- bzw. Bebauungsrechte überwiegend bereits nach § 30 BauGB bestehen.

### 14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der Bebauungsplanung „Gewerbegebiet - Siek“ (vgl. auch **Abb. 1** und **Abb. 2** auf Seite 9) und der teilweise bereits ausgeübten Nutzung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altstandorte innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. sind der Gemeinde Siek im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht worden. Sollten jedoch bei der Umsetzung der Planvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu informieren. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

### 14.3 Kampfmittel

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und der innerhalb des Plangebietes teilweise ausgeübten Nutzung sowie auf Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich seiner rechtskräftig gewordenen Änderungen zur Erschließung des Gewerbegebietes „Siek - Jacobsrade“ geht die Gemeinde Siek im Rahmen dieses Änderungsverfahrens davon aus, dass Kampfmittel innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorhanden sein können



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Gemeinde Siek weist die Träger der geplanten Vorhaben und zugleich die jeweiligen Grundstückseigentümer jedoch darauf hin, dass es in der Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers bzw. des Ausführenden von Baumaßnahmen liegt, die Kampfmittelfreiheit nachzuweisen. Mit Übernahme dieses Sachverhaltes in die Planbegründung sieht die Gemeinde Siek im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung keinen weiteren Handlungs- bzw. Regelungsbedarf.

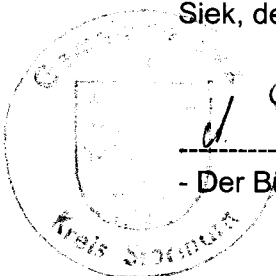
### 15. Archäologische Denkmale

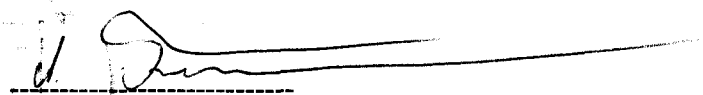
Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und auf Grundlage der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H zuletzt mit Erlass vom 13.08.2013 kann die Gemeinde Siek davon ausgehen, dass keine Auswirkungen auf archäologische Denkmale durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sein werden. Der gemeindlichen Planung wurde somit seitens des ALSH zugestimmt.

Es ist im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung jedoch darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Siek - Jacobsrade“ der Gemeinde Siek mit „Einzelfall-Vorprüfung“ und der „21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zug der Berichtigung“ wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.10.2014 gebilligt.

Siek, den 20. Nov. 2014




  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

  
Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte  
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**  
Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46