

Gemeinde Witzhave

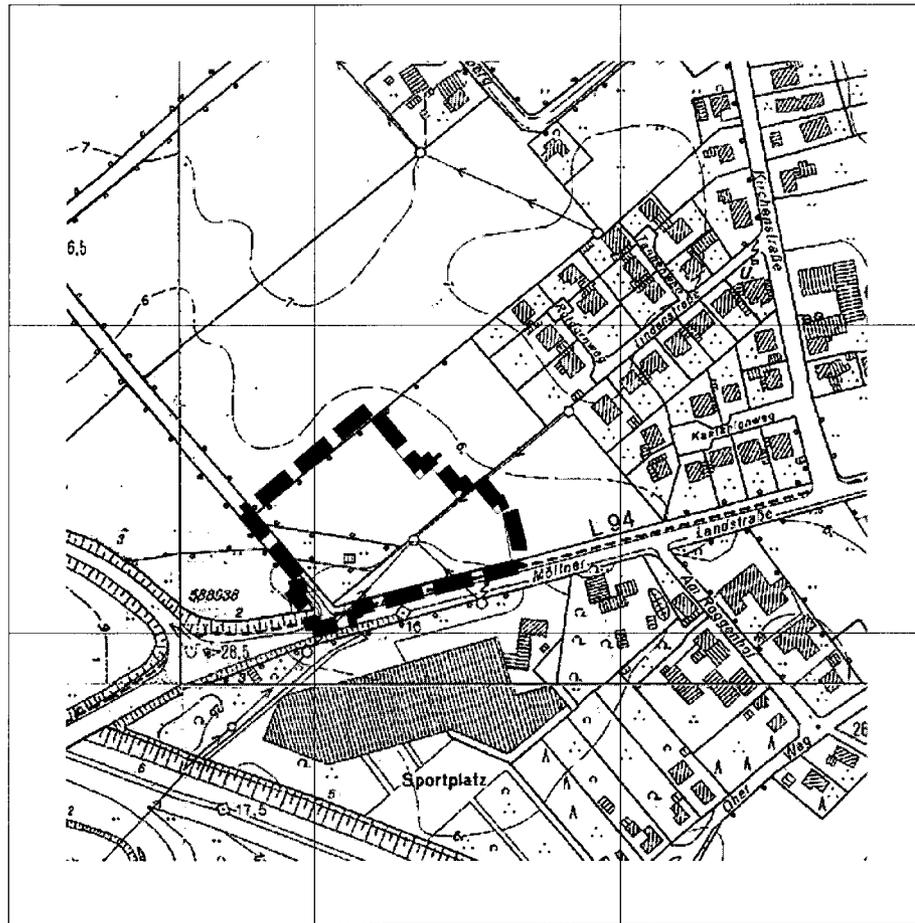
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung

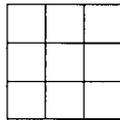
Gebiet: Nördlich Möllner Landstraße, westlich Rako-Kamp

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Umweltbericht	4
2.1.	Einleitung	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	8
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	8
2.3.	Zusammenfassung	11
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.	Planinhalt.....	12
4.1.	Städtebau	12
4.2.	Verkehrliche Erschließung	13
4.3.	Immissionen.....	14
5.	Ver- und Entsorgung	16
6.	Kosten.....	16
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
8.	Billigung der Begründung.....	18

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Seitens der Firma RAKO Etiketten GmbH & Co. KG besteht der Wunsch, den vorhandenen Druckereistandort in Witzhave auszubauen. Hierzu wird der Bau eines neuen Hallenkomplexes nördlich der Möllner Landstraße im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 mit unmittelbarem Bezug zum bestehenden Gewerbestandort favorisiert. Um dem räumlichen Erweiterungsbedarf der Firma zu entsprechen, sind eine Neuordnung der Gewerbefläche sowie der naturschutzrechtlichen Maßnahmenflächen erforderlich. Die zulässige Grundfläche beträgt rd. 6.200 m².

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der übergeordneten Planungsvorgaben wird verzichtet, da es sich bereits um einen planungsrechtlich genehmigten Gewerbestandort handelt. Es ist davon auszugehen, dass die übergeordneten Planungsvorgaben durch die Planänderungen nicht berührt werden.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Witzhave gilt der genehmigte Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Witzhaves östlich der Bundesautobahn A 24 und nördlich der Möllner Landstraße. Planungsrechtlich ist es als Gewerbefläche ausgewiesen und entsprechend bereits erschlossen. Es wird derzeit in Teilbereichen als Lagerfläche für Recyclingmaterial o.ä. sowie als Containerlager genutzt. Einige Flächen liegen brach und sind ruderalisiert. Im Norden, Westen und Süden begrenzen Knickstrukturen zum Teil mit Überhängern das Plangebiet. Weitere lineare Gehölzstrukturen liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,15 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze des Flurstückes 222.
Im Osten:	Östliche Grenze der Flurstücke 222 und 72/35.
Im Süden:	Südliche Grenze des Flurstücks 72/35 (Straßenbegrenzungslinie der Möllner Landstraße) und Teilungslinie durch das Flurstück 140/11.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 222, 73/5, 142/5 und Teilungslinie durch das Flurstück 140/11.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Seitens der Fachbehörden wurden insbesondere Anregungen zum Knickschutz, zu Immissionen und zur verkehrlichen Erschließung vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Ausbau des Druckereistandortes der Firma RAKO Etiketten GmbH & Co. KG nördlich der Möllner Landstraße zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,15 ha (nähere Ausführungen sh. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da naturschutzfachlich festgesetzte Maßnahmenflächen und gesetzlich geschützte Knicks überplant werden. Artenschutzbelange können berührt werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Etwa 500 m südlich und östlich des Plangebietes liegen das FFH-Gebiet DE 2427-391 „Bille“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“. Das Plangebiet ist zu den Schutzgebieten durch vorhandene Bebauung und/oder die Bundesautobahn A 24 abgeschirmt. In rd. 1,2 km Entfernung liegt westlich des Plangebietes das FFH-Gebiet DE 2427-302 „Talwald Hahnenkoppel“. Zwischen Plangebiet und diesem FFH-Gebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Witzhave wird geändert, um planungsrechtlich festgesetzte Gewerbeflächen und naturschutzrechtliche Maßnahmenflächen neu zu ordnen. Aufgrund der bereits zulässigen Nutzung, der Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten bzw. aufgrund der vorhandenen Abschirmung durch bestehende Bebauung und die Autobahn sind negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele unwahrscheinlich.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der BAB A 24 und L 94 (Möllner Landstraße) tangiert. Zudem können die gewerblichen Nutzungen Auswirkungen auf die östlich liegende Wohnbebauung haben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 hatte die Gemeinde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben (Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek) und die hierin empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die von den angrenzenden Verkehrsflächen ausgehenden Schallemissionen wurden dabei berücksichtigt. Die Lärmschutzfestsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB gelten mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 unverändert fort.

Die Grundstücke östlich der Straße Rako-Kamp, die sich wesentlich näher an der Wohnbebauung befinden, sind zwischenzeitlich mit Gewerbebetrieben bebaut. Die vorliegende Planung bezieht sich hauptsächlich auf eine Ausweitung der überbaubaren Flächen, eine Steigerung der Firsthöhe sowie eine Neuordnung der Zufahrt. Die weiteren Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Grund- und Geschossflächenzahl bleiben unverändert, so dass einzig im nordwestlichen Bereich, wo eine Anhebung der Firsthöhe vorgesehen ist, eine höhere bauliche Auslastung ermöglicht wird. Die Ausweitung der überbaubaren Flächen betrifft

ebenfalls den westlichen Grundstücksbereich und damit die von der Wohnbebauung abgewandte Seite des Gewerbegebiets. Gegenwärtig ist die Anlage von Grundstückszufahrten nur an der Straße Rako-Kamp zulässig. Die mit der vorliegenden Planung zulässige weitere Zufahrt vom westlich gelegenen Wirtschaftsweg ermöglicht eine betriebsbezogene Durchfahung des Plangebiets und zieht gegenüber der derzeit geltenden Festsetzung eine Verringerung der Verkehrsbelastung der Straße Rako-Kamp nach sich. Mit dem für alle anzusiedelnden Betriebe im nachgeordneten Genehmigungsverfahren auf die Emissionsbeschränkungen bezogenen Nachweisverfahren ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Entsprechend wird nicht von negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgegangen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o.g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die

Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung von Artenschutzbelangen berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung siehe Ziffer 1.2. der Begründung.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Witzhaves östlich der Bundesautobahn A 24 und nördlich der Möllner Landstraße. Planungsrechtlich ist es als Gewerbefläche ausgewiesen und entsprechend bereits erschlossen. Es wird derzeit in Teilbereichen als Lagerfläche für Recyclingmaterial o.ä. sowie als Containerlager genutzt. Einige Flächen liegen brach und sind ruderalisiert. Im Norden, Westen und Süden begrenzen Knickstrukturen zum Teil mit Überhängern das Plangebiet. Weitere lineare Gehölzstrukturen liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die vorhandenen Strukturen bieten nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützten Tierarten einen Lebensraum. Insbesondere ist mit gebüsch- und saumbewohnenden Tierarten zu rechnen.

Im Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu, da bereits eine verbindliche Festsetzung als Gewerbefläche besteht.

b) Prognose

Schutzgut Boden und Wasser:

Die mögliche Versiegelung erhöht sich durch die Planänderung nicht, da die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Die Auswirkungen der Planung wurden bereits im Verfahren der Aufstellung des Ursprungsplans bewertet und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Der für die westliche Betriebszufahrt erforderliche Ausbau im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die Möllner Landstraße ist aufgrund der hier bereits bestehenden Versiegelungen unerheblich.

Schutzgut Landschaftsbild:

Mit der Anhebung der Firsthöhe auf 10 m für einen Teilbereich der überbaubaren Fläche wird der Eingriff in das Landschaftsbild verstärkt. Durch die gewählten Festsetzungen ergibt sich eine Abstufung der Baukörper, so dass die höchste Bebauung am weitesten von der Straße und den östlich gelegenen Wohngrundstücken entfernt ist. Das Plangebiet ist gegenüber der Umgebung in südliche, westliche und nördliche Richtung abgeschirmt, so dass keine erheblichen Veränderungen im Landschaftsbild zu erwarten sind.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird durch den neuen Zuschnitt der Baugrenze eine Überbauung vorhandener gesetzlich geschützter Knickstrukturen ermöglicht. Auch die neu festgesetzte Zufahrt vom westlich angrenzenden Wirtschaftsweg verursacht Eingriffe in Knickstrukturen. Da im Plangebiet selbst keine seltenen und gefährdeten Arten zu erwarten sind, werden keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse gesehen.

Schutzgut Klima / Luft:

Gemäß Landschaftsplan werden keine Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und/ oder den Luftausgleich ist aufgrund vorhandener Strukturen nicht gegeben.

Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind nicht zu erwarten, da die Festsetzungen dem Ursprungsplan entsprechen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den derzeitigen Regelungen. Es wird eine gewerbliche Bebauung unter Berücksichtigung des in West-Ostrichtung verlaufenden Knicks erfolgen.

c) Geplante Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Abstufung der festgesetzten Firsthöhe minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild. Die Ausweisung von Knickschutzstreifen/ -flächen sichert den Erhalt vorhandener Biotope. Die Anordnung einer Stellplatzfläche entlang der Möllner Landstraße sowie die Anlage der Feuerwehrumfahrt sind in wassergebundener Bauweise vereinbar mit dem Schutz der vorhandenen Knicks vor Beeinträchtigungen durch Bebauung und wasserdichte Versiegelung. Durch diese Festsetzungen wird der Knickschutz in einem Bereich bis mind. 1,5 m zum Knickfuß gewährleistet, während gleichzeitig in einem umfassenderen Bereich Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Grünflächen getroffen werden. Die Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen vermeidet die Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung wird die durch die uNB angeregte Sanierung und Bepflanzung des nordwestlichen Knicks vorgenommen. Ergänzend soll der westlich gelegene Knick an der gegenwärtig bestehenden Zufahrt vom westlichen Wirtschaftsweg auf das Gelände wiederhergestellt werden.

Dem Plangebiet sind darüber hinaus 62 m Knickneuanlage mit 3 Überhängen zuzuordnen. Da eine Kompensation der Knicküberplanung durch Anlage eines neuen Knicks auf gemeindlichen Flächen nicht möglich ist, soll der Ausgleich finanziell über eine Ersatzzahlung erfolgen. Eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wurde vorgenommen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Witzhave hat sich in der Vergangenheit mit verschiedenen Entwicklungsvarianten der betroffenen Fläche befasst. Die Ausweisung einer Einzelhandelsfläche wurde nach Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde aufgegeben. Aufgrund der effizienteren Gestaltung betrieblicher Abläufe bietet sich die gewählte Fläche für eine Erweiterung der Firma RAKO Etiketten GmbH & Co. KG an. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsstandort.

e) Bewertung

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Flächen mit geringer Lebensraumqualität überplant, die planungsrechtlich bereits als Gewerbebestandort genehmigt und erschlossen sind. Die zu erwartenden Eingriffe sind überwiegend bereits durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans ausgeglichen worden. Nicht kompensierbare Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Innergebietliche Knicksanierungen und die Ausweisung von Knickschutzstreifen/ -flächen haben ebenso positive Wirkungen auf Natur und Landschaft, wie die festgesetzte Begrünung der Stellplatzanlagen. Die Ausweitung der überbaubaren Flächen sowie die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe werden durch die bestehenden Knickstrukturen abgeschirmt. Die auszubauende Zufahrt vom westlich gelegenen Wirtschaftsweg wird bereits als Zuwegung genutzt, so dass hier nicht von einer signifikanten Erhöhung der Versiegelung auszugehen ist. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erwartet, da im Plangebiet selbst keine seltenen und gefährdeten Arten zu erwarten sind (vgl. Ziffer 8.2.).

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlasses vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird an einem planungsrechtlich bereits genehmigten und erschlossenen Gewerbestandort ein Eingriff auf Freiflächen vorbereitet, die u.a. als Lagerfläche für Recyclingmaterial o.ä. sowie als Containerlager genutzt werden und teilweise brach liegen und ruderalisiert sind.

Die Auswirkungen der Planung wurden bereits im Verfahren der Aufstellung des Ursprungsplans bewertet und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die aus der vorliegenden Planänderung resultierenden Auswirkungen werden entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt. Geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind sowohl innerhalb des Plangebiets als auch durch eine Kompensationszahlung zu erbringen. Eine entsprechende Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ist erfolgt. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erwartet.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Firma RAKO Etiketten GmbH & Co. KG möchte ihren Druckereistandort in Witzhave erweitern. Es besteht die Absicht, die zum Verkauf stehende Restfläche im Gewerbegebiet am Rako-Kamp zu erwerben und darauf einen Hallenkomplex zu errichten. Um eine praktikable Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen, sind Änderungen in der Ausnutzbarkeit des Grundstückes vorgesehen. Diese beziehen sich vorrangig auf den gegenüber dem Ursprungsplan großzügigeren Zuschnitt der überbaubaren Flächen sowie die Anhebung der Firsthöhe im nordwestlichen Grundstücksbereich und eine Neuordnung der Zufahrtsmöglichkeiten.

Um den Bau des Hallenkomplexes zu verwirklichen, ist die Überbauung des im Plangebiet in West-Ost-Richtung verlaufenden Knicks, inklusive der in diesem Bereich befindlichen Einzelbäume erforderlich. Da die Flächeneigenschaften für die Bebauung keinen Spielraum für eine Wendeanlage auf dem Grundstück lassen, wird eine zusätzliche Einfahrt für LKWs zum Plangebiet geschaffen. Der hiermit verbundene Knickverlust wird sowohl durch finanzielle Ersatzleistungen als auch durch Wallsanierung und Knickneubepflanzung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ausgeglichen. Für den hier verlaufenden, gegenwärtig stark beeinträchtigten Knick sowie den Knick an der westlichen Plangebietsgrenze werden Knickschutzstreifen festgesetzt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird ebenfalls eine Fläche zum Schutz des Knicks festgesetzt, innerhalb der jedoch Stellplätze für den Firmenbedarf eingerichtet werden können.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Die bestehende Grundflächenzahl von 0,6 mit zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO bis max. 0,8 erfüllt bereits die Anforderungen für die geplante bauliche Erweiterung. Die Baugrenzen werden neu zugeschnitten, die zulässige Firsthöhe für einen Teilbereich von 8 m auf 10 m angehoben. Damit können die Anforderungen für den Hallenneubau erfüllt sowie das Ortseingangsbild städtebaulich verträglich gestaltet werden.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO gelten, entsprechend der dazu unveränderten Planungsabsichten der Gemeinde, unverändert fort. Da das Gebiet sich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an der Anschlussstelle der BAB A1 auch für überregional ausgerichtete Vergnügungsstätten eignen würde, ist die Ausnahme des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Ebenso sind Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet nicht zulässig. Das Gebiet ist vorgesehen für ortsansässige Betriebe, wobei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig sein sollen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Gemeinde setzt hier für das Plangebiet eine GRZ von 0,6 fest. Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, etc.) sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die höher festgesetzte Geschossfläche ermöglicht für Teilbereiche auch eine Mehrgeschossigkeit.

Um die Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und Beeinträchtigungen der östlich gelegenen Wohnbaugrundstücke zu minimieren, erfolgt die Anhebung der zulässigen Firsthöhe auf 10 m nur für den nordwestlichen Teilbereich der überbaubaren Fläche. Für die der Möllner Straße sowie der Straße Rako-Kamp zugewandten Flächen gilt unverändert eine maximale Firsthöhe von 8 m.

Die festgesetzte abweichende Bauweise wird aus dem Ursprungsplan übernommen und lässt Baukörperlängen von mehr als 50 m zu. Seitliche Grenzabstände sind jedoch einzuhalten, um die gewünschte gestalterische Gliederung des Gebietes in Verbindung mit der Festsetzung zur Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenzen zu unterstützen.

Die überbaubaren Flächen werden unter Berücksichtigung der randlichen Knickstrukturen neu zugeschnitten um eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen und Carports sind gemäß der Festsetzungen des Ursprungsplans nur innerhalb der

überbaubaren Flächen zulässig. Zur Unterstützung einer ansprechenden Gestaltung des Straßenraums im Bereich Rako-Kamp erfolgt hier eine Festsetzung zur Beschränkung von Stellplätzen. Die Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten wird begrenzt, um die Trennung zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen deutlich zu markieren.

Vorhandene Grünstrukturen werden soweit möglich erhalten und in das Konzept integriert. Die das Gebiet begrenzenden Knickstrukturen werden gesichert und ergänzt und werten das Ortsbild durch Abschirmung der Gewerbeflächen auf. Die Knickschutzfläche im südlichen Plangebiet kann z. B. für Stellplätze genutzt werden, in die die Bepflanzungen integriert werden können.

Gestalterische Festsetzungen werden entsprechend des Ursprungsplans zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße Rako-Kamp getroffen. Ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die nicht in Bezug zum Betrieb stehen, um eine Überfrachtung des Gebietes mit einer Vielzahl ungeordneter Werbeanlagen zu vermeiden. Außerdem sind Werbeanlagen in der Höhe und auf Dächern beschränkt, um Fernwirkungen und unruhige Dachlandschaften zu vermeiden. Eine unruhige und aufdringliche Gesamtgestaltung am Ortsrand soll außerdem durch ein Verbot glänzender und spiegelnder Fassaden ausgeschlossen werden. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen in den Vorgartenbereichen verbessert die Gestaltung des Straßenraumes, da in den direkt angrenzenden Bereichen eine Vielzahl unterschiedlicher Zäune und anderer Einfriedungen mit wechselnden Höhen vermieden wird. Sicherheitszäune können entlang der vorderen Baugrenze sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen gezogen werden, so dass dem Sicherheitsbedürfnis der Betriebe ausreichend Rechnung getragen wird. Zu angrenzenden zu erhalten festgesetzten Knicks ist zu dessen Schutz mind. 1 m Abstand zum Fuß des Knickwalls einzuhalten.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Möllner Landstraße (L 94) und wird von hier aus über die Straße Rako-Kamp erschlossen. Um die Bebauung des Grundstückes nicht durch einen Wendehammer für LKWs einzuschränken, wird eine zusätzliche Einfahrt zum Plangebiet von dem westlich angrenzenden Wirtschaftsweg aus geschaffen. Diese neue Zufahrt dient ausschließlich der Anlieferung, da das Rangieren auf dem Grundstück vermieden werden soll. Aufgrund der geringen Entfernung der geplanten Zufahrt von rd. 10 m zur Landesstraße erfolgte eine Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV-SH). Unter der Voraussetzung, dass die Zufahrt verkehrsgerecht ausgebaut und nur als Einfahrt genutzt wird, wurde durch den LBV-SH die Zustimmung zu dieser Lage der Zufahrt in Aussicht gestellt. Über eine entsprechende Beschilderung sollen Ausfahrten ausgeschlossen

werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass LKW aus beiden Richtungen von der Möllner Landstraße in den Wirtschaftsweg und auf das Betriebsgelände einbiegen können. Die Gestaltung der Einfahrt zum Betriebsgelände ist unter Wahrung der Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Möllner Landstraße vorzunehmen. An der Einfahrt zum Betriebsgelände (z.B. Schrankenanlage) haltende Fahrzeuge dürfen nicht in den Straßenbereich (inkl. Radweg) der Möllner Landstraße hineinragen. Der Ausbau des Einmündungsbereiches des Wirtschaftsweges in die Landesstraße 94 wird im Rahmen der Erschließungsplanung unter Vorlage prüffähiger Unterlagen mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck abgestimmt. Hierzu sind entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Zufahrt für PKW erfolgt über die Straße Rako-Kamp. Im Norden des Plangebietes wird die Anlage einer Feuerwehrezufahrt in wassergebundener Bauweise entlang des nördlich verlaufenden Knicks ermöglicht, wenn ein Mindestabstand von 1,5 m zum Knickfuß eingehalten wird. Eine Einfahrt durch den hier derzeit vorhandenen Knick ist in einer Breite von max. 5 m zulässig.

Bezüglich der Errichtung von Stellplätzen erfolgen für das Plangebiet nur für den Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Straße Rako-Kamp Einschränkungen. Hier soll das Straßenbild nicht durch ein Übermaß an Stellplätzen geprägt werden. Entlang der Möllner Landstraße wird die Anlage von firmenbezogenen Stellplätzen auch im Schutzbereich des hier gelegenen Knicks ermöglicht. Um Beeinträchtigungen des straßenbegleitenden Knicks zu minimieren, wird ein Mindestabstand von 1,5 m zum Knickfuß vorgegeben und nur eine Teilversiegelung der Stellplätze zugelassen. Zusätzlich wird über geeignete Festsetzungen auf eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen hingewirkt.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der BAB A 24 und L 94 (Möllner Landstraße) tangiert. Zudem können die gewerblichen Nutzungen Auswirkungen auf die östlich liegende Wohnbebauung haben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 hatte die Gemeinde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben (Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek) und die hierin empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die von den angrenzenden Verkehrsflächen ausgehenden Schallemissionen wurden dabei berücksichtigt. Die DIN-Vorschriften, auf die in der vorliegenden Planung Bezug genommen wird, können in der Gemeindeverwaltung Trittau, Fachdienst Planung und Umwelt, Europaplatz 5, 22946 Trittau während der allgemeinen Sprechstunden eingesehen werden. Die Lärmschutzfestsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB des Ursprungsplanes

haben sich bewährt und gelten mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 unverändert fort. Für das Plangebiet gilt entsprechend:

Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen

Für den Tageszeitraum sind die Orientierungswerte gem. Beiblatt I zur DIN 18005 in der Nachbarschaft überall eingehalten. Ohne Schutzmaßnahmen sind dagegen für den Nachtzeitraum Überschreitungen zu erwarten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) sind nicht erforderlich, da die Emissionsbeschränkungen zwangsweise geeignete Bebauungsabstufungen zur Folge haben.

Die Emissionsbeschränkungen erfolgen als Festsetzung von max. zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln für den Nachtzeitraum auf der Grundlage des § 1 (4) der BauNVO (Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften). In den konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Falle von Prüfungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind zum Nachweis Immissionsprognosen wie folgt zu führen:

- a) Ableitung des für das jeweilige Anlagengrundstück zutreffenden max. zulässigen Beurteilungspegelanteils aus den festgesetzten max. zulässigen immisionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen innerhalb des Plangebietes (Emissionshöhe 1,00 m über Gelände).
- b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, den gemäß a) ermittelten max. zulässigen Beurteilungspegelanteil für die betrachtete Anlage einzuhalten.

Für den Nachweis gelten folgende Einschränkungen:

- Bei den vom Lärmschutz her unkritischen Ansiedlungsvorhaben reichen Überschlagsverfahren aus.
- Nachts sind PKW-Fahrten in einem Umfang zulässig, wie sie in Wohngebieten üblich sind, auch wenn das Nachweisergebnis negativ ist.
- Ein Nachweis ist nicht erforderlich für Immissionsorte, die im Sinne der Ziffer 2.2 der TA Lärm nicht zum Einwirkungsbereich der Anlage zählen.

Schutz des Plangebietes vor Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm

Das Gebiet ist Verkehrslärm von der L 94 und von der BAB A 24 ausgesetzt. Aktiver Schutz kommt aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Gestaltung des Ortsbildes nicht in Betracht. Für Aufenthaltsräume werden passive Maßnahmen festgesetzt. Nach DIN 4109 werden für Bereiche, in denen vom Verkehrslärm niedrigere Anforderungen bestehen als Lärmpegelbereich IV zum Schutz gegen Gewerbelärm Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III festgesetzt. Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes müssen etwaige ungeschützte Außenwohnbereiche einen Mindestabstand von 25 m zum Fahrbahnrand der L 94 aufweisen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk der Gemeinde. Der Löschwasserbedarf beträgt 3.200 L/min. für 2 Stunden, das Regenrückhaltebecken wurde entsprechend hergerichtet und mit einem Entnahmestutzen versehen. Die Zuwegung ist von der Möllner Landstraße her möglich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Umkreises von 300 m um das westlich gelegene Regenrückhaltebecken. Soweit notwendig, sind zusätzlich betriebseigene Löschwasserversorgungen vorzusehen. Eine Feuerwehrezufahrt in das Plangebiet ist vom westlich angrenzenden Weg möglich. Die hierfür erforderlichen Knickdurchbrüche sind zulässig.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordinierung der Leitungsarbeiten frühzeitig eine Einbindung der Telekom AG erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Regenrückhalte- bzw. -sickerbecken. Ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal ist nicht möglich. Zusätzlich sind gem. Ursprungsplan auf den Grundstücken Sickermulden vorgesehen. Die Bodenverhältnisse wurden gutachterlich geprüft, die Sickerfähigkeit ist gegeben.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Witzhave. Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

6. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Über einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Vorhabenträger werden sämtliche Maßnahmen und Kosten auf den Begünstigten übertragen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Überbauung eines gesetzlich geschützten Knicks. Hierzu hat es Abstimmungen mit den maßgebenden Dienststellen des Kreises Stormarn gegeben. Insgesamt werden 52 m Knick und drei im Ursprungsplan zu erhaltende Überhälter überbaut. Für die neue Zufahrt zum Plangebiet von dem westlich angrenzenden Wirtschaftsweg werden weitere rd. 10 m Knickdurchbruch erforderlich. Der erforderliche Knickdurchbruch für die Feuerwehzufahrt ist in einer Breite von max. 5 m bereits gem. Begründung des Ursprungsplanes zulässig.

Weitere Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG erfolgen durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht. Der Ausbau des westlichen Wirtschaftsweges wird aufgrund der bestehenden Versiegelungen als unerheblich eingestuft. Die im Grünordnungsplan zum Ursprungsplan getroffenen Regelungen und die Festsetzungen zum Ausgleich gelten unverändert fort. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Anhebung der Firsthöhe werden durch die abgestufte Bauweise sowie eine Fassadenbegrünung minimiert.

Positiv sind aus Sicht des Naturschutzes die neu definierten Maßnahmenflächen entlang der nordwestlich und südlich vorhandenen Knicks zu werten. Auch wenn hier Befestigungen mit Schotterrasen für die Feuerwehzufahrt und die Stellplätze der Mitarbeiter ermöglicht werden, ist gegenüber dem Ursprungsplan, welcher eine Versiegelung bis an den Knickfuß ermöglichte, eine Verbesserung gegeben. Entlang der bestehenden Knicks werden Schutzstreifen festgesetzt, die in einem Abstand von mind. 1,5 m zum Knickfuß bauliche Anlagen sowie wasserdichte Versiegelungen ausschließen. Die an der Möllner Landstraße vorgesehene Stellplatzfläche wird mit heimischen Laubbäumen überstellt.

Für die zusätzlichen Knickverluste durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nach Abstimmung mit der uNB nur ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 erforderlich, wenn im Gegenzug der entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende Knick durch Wallsanierung und Bepflanzung aufgewertet wird. Der hier verlaufende, gegenwärtig stark beeinträchtigte Knick ist in einem sehr schlechten Zustand. Der Wall ist teilweise ohne Bewuchs und es wird aktuell in einigen Bereichen Material am Knickfuß gelagert. Daher soll der Knick wiederhergestellt werden (Wallsanierung und Bepflanzung). Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit für 62 m Knickentfernung mit 3 Überhaltern. Da im Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen für eine Knickneuanlage in dem genannten Umfang vorhanden sind, soll der Ausgleich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über eine Ersatzzahlung gem. § 15 (6) LNatSchG erbracht werden, die von der zuständigen Behörde zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwenden ist. Hierbei sind die Belange ggf. betroffener Gewässerunterhaltungsverbände zu berücksichtigen.

Vor der Beseitigung des Knicks ist nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 4 BNatSchG eine Befreiung von dem Verbot der Knickbeseitigung aus § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bei der uNB zu beantragen.

Die Beseitigung von Knicks ist in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September nach § 27a LNatSchG verboten.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, 1. Änderung der Gemeinde Witzhave wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 01.03.2012 gebilligt.

Witzhave, 26.04.2012



Bürgermeister

Gemeinde Witzhave

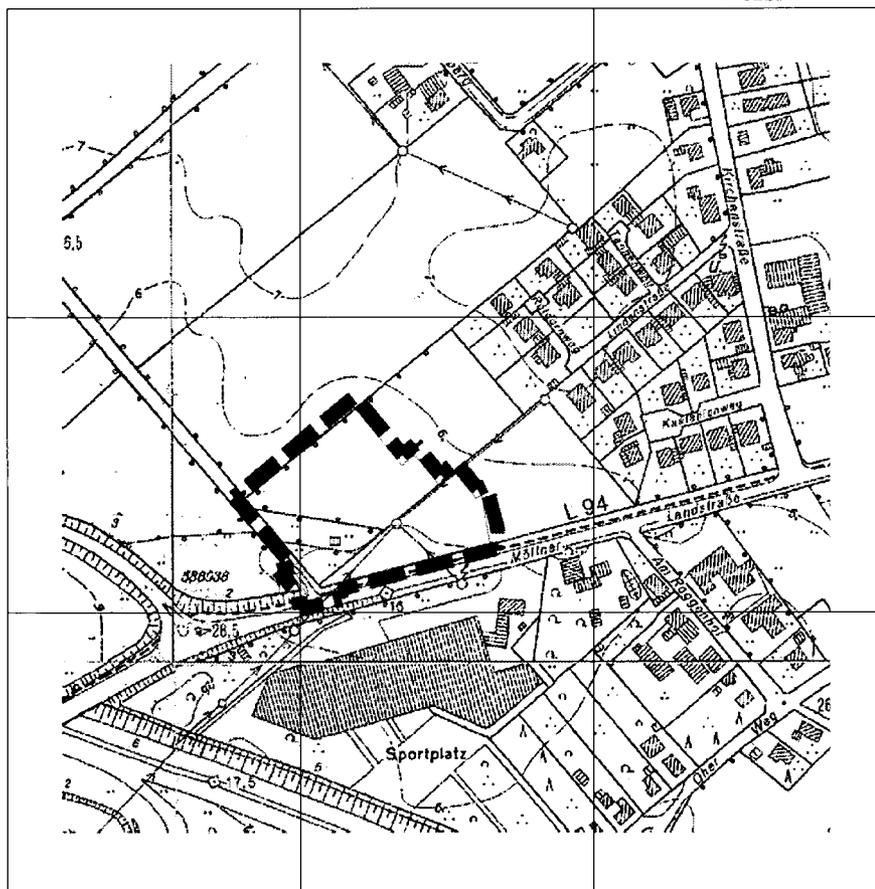
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung

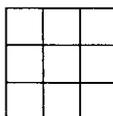
Gebiet: Nördlich Möllner Landstraße, westlich Rako-Kamp

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

³
Ausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

1. Planinhalt

Seitens der Firma RAKO Etiketten GmbH & Co. KG besteht der Wunsch, den vorhandenen Druckereistandort in Witzhave auszubauen. Hierzu wird der Bau eines neuen Hallenkomplexes nördlich der Möllner Landstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 mit unmittelbarem Bezug zum bestehenden Gewerbestandort favorisiert. Um dem räumlichen Erweiterungsbedarf der Firma zu entsprechen, werden die Gewerbefläche sowie die naturschutzrechtlichen Maßnahmenflächen neu geordnet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung wird an einem planungsrechtlich bereits genehmigten und erschlossenen Gewerbestandort ein Eingriff auf Freiflächen vorbereitet, die u.a. als Lagerfläche für Recyclingmaterial bzw. Container genutzt werden sowie teilweise brach liegen und ruderalisiert sind. Die Auswirkungen der Planung wurden bereits im Verfahren der Aufstellung des Ursprungsplans bewertet und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die aus der vorliegenden Planänderung resultierenden Auswirkungen werden entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt. Geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind sowohl innerhalb des Plangebiets als auch durch eine Kompensationszahlung zu erbringen. Eine entsprechende Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ist erfolgt. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erwartet.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Aufstellungsverfahren wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen vorgetragen:

- Knickerhalt
- Immissionen
- Verkehr

Seitens der unteren Naturschutzbehörde ist im Planverfahren insbesondere auf die Bedeutung der Knickstrukturen im Plangebiet hingewiesen worden. In der Planung wurde diesem Belang durch eine Konkretisierung der Festsetzungen zum Knickerhalt sowie der Ausgleichsmaßnahmen entsprochen. Die mit der Planung verbundenen Knickverluste soll unter anderem durch eine Aufwertung des an der nördlichen Gebietsgrenze verlaufenden Knicks kompensiert werden. Beeinträchtigungen randlicher Knickstrukturen durch die bauliche Entwicklung im Plangebiet werden durch Festsetzung entsprechender Schutzstreifen weitestgehend vermieden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden auf Anregung die hinsichtlich des Immissionsschutzes getroffenen Aussagen und Festsetzungen überprüft. Durch die Neuordnung der bereits im Ursprungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbefläche wird nicht von zusätzlichen Emissionen auf angrenzende schutzbedürftige

Nutzungen ausgegangen. Grund- und Geschossflächenzahl bleiben unverändert, so dass einzig im nordwestlichen Bereich, wo eine Anhebung der Firsthöhe vorgesehen ist, eine höhere bauliche Auslastung ermöglicht wird. Die Ausweitung der überbaubaren Flächen betrifft ebenfalls den westlichen Grundstücksbereich und damit die von der Wohnbebauung abgewandte Seite des Gewerbegebiets. Mit dem für alle anzusiedelnden Betriebe im nachgeordneten Genehmigungsverfahren auf die Emissionsbeschränkungen bezogenen Nachweisverfahren ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Aussagen zum Immissionsschutz wurden in der Begründung ergänzt.

Ausgehend von den Hinweisen des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr fand ein Vor-Ort-Termin statt, um die aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse seitens des Vorhabenträgers vorgesehene Anlage einer zusätzlichen Zufahrt zur Landesstraße abzustimmen. Unter der Voraussetzung, dass die Zufahrt verkehrsgerecht ausgebaut und nur als Einfahrt genutzt wird, wird durch den LBV-SH die Zustimmung zu dieser Lage der Zufahrt in Aussicht gestellt. Über eine entsprechende Beschilderung sollen Ausfahrten ausgeschlossen werden. Die hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung in der Begründung enthaltenen Aussagen wurden entsprechend ergänzt.

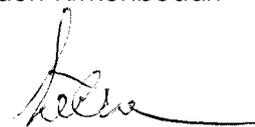
4. Gründe für die Wahl des Planes

Die Firma RAKO Etiketten GmbH & Co. KG möchte ihren Druckereistandort in Witzhave erweitern. Es besteht die Absicht, die zum Verkauf stehende Restfläche im Gewerbegebiet am Rako-Kamp zu erwerben und darauf einen Hallenkomplex zu errichten. Um eine praktikable Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen, sind Änderungen in der Ausnutzbarkeit des Grundstückes vorgesehen. Diese beziehen sich vorrangig auf den gegenüber dem Ursprungsplan großzügigeren Zuschnitt der überbaubaren Flächen sowie die Anhebung der Firsthöhe im nordwestlichen Grundstücksbereich und eine Neuordnung der Zufahrtsmöglichkeiten.

Um den Bau des Hallenkomplexes zu verwirklichen, ist die Überbauung des im Plangebiet in West-Ost-Richtung verlaufenden Knicks, inklusive der in diesem Bereich befindlichen Einzelbäume erforderlich. Da die Flächenerfordernisse für die Bebauung keinen Spielraum für eine Wendeanlage auf dem Grundstück lassen, wird eine zusätzliche Einfahrt für LKWs zum Plangebiet geschaffen. Der hiermit verbundene Knickverlust wird sowohl durch finanzielle Ersatzleistungen als auch durch Wallsanierung und Knickneubepflanzung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ausgeglichen. Für den hier verlaufenden, gegenwärtig stark beeinträchtigten Knick sowie den Knick an der westlichen Plangebietsgrenze werden Knickschutzstreifen festgesetzt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird ebenfalls eine Fläche zum Schutz des Knicks festgesetzt, innerhalb der jedoch Stellplätze für den Firmenbedarf eingerichtet werden können.

Witzhave, 26.04.2012




Bürgermeister