

Satzung

der Gemeinde Lägerdorf über den Bebauungsplan Nr. 9 "Industriepark Steinburg"

für das Gebiet belegen nördlich der Kreisstraße 68 (Südspange), südlich der Straße "Hochholz" und der "Dägelinger Straße", östlich der Autobahn 23 sowie westlich der Kreidegrube "Schinkel"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie nach § 86 LBO der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

I.1. Ausschluss von Nutzungen im Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 23a BauGB, § 1 Abs. 4, Abs. 5 sowie 8 und 9 BauNVO)

|

I.1.1

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in allen Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie:

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

I.1.2

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in allen Industriegebieten die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ausgeschlossen.

I.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A – Planzeichnung nächstgelegenen festgesetztem Höhenbezugspunkt über üNN und dem höchsten Punkt des Daches.

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf Teil B -Text -

Für betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) um bis zu 2,00 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

I.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO (SH) errichtet. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

I.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

In den Industriegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze, lichtdurchlässige Einfriedungen mit Punktfundamenten, Gehölze, Werbeanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Anlagen dürfen jedoch die öffentliche Verkehrsfläche und den Verkehrsfluss nicht beeinträchtigen.

I.5 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

I.5.1

In den Industriegebieten ist das anfallende Regenwasser in den Regenrückhalteräumen innerhalb der Versorgungsfläche einzuleiten.

I.5.2

Im Plangebiet sind nicht überdachte, private PKW-Stellplätze außerhalb befestigter Lagerflächen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf in den Industriegebieten nicht überschritten werden.

Die Pflegewege zu und an den Regenrückhalteräumen sind ebenfalls in wasser- und luftdurchlässigem sowie in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,3 darf nicht überschritten werden.

I.5.3

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche ist in den Mulden entlang der Verkehrsflächen zu versickern.

I.6 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Lage und Ausformung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Betreibers der Kreideschlammlleitung (derzeit FA Holcim) darf der tatsächlichen Wegeführung angepasst werden.

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf

Teil B -Text -

I.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

I.7.1 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt (Abbildung 13).

Hinweis: Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens durch die Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

I.7.2 Schutz vor Gewerbelärm

Für den Tageszeitraum ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens für das konkrete Vorhaben nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der vorhandenen und städtebaulich geplanten Vorbelastungen erfüllt bzw. eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum sind innerhalb des Industriegebietes ausschließlich Betriebe zulässig, die an den maßgebenden Immissionsorten die jeweiligen Immissionsrichtwerte nachts um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

II.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.1.1 Maßnahmenfläche (1): Knickschutz

II.1.1.1

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer (1) dienen der Erhaltung des vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Die Knicks sind zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren. Lückige Knickabschnitte sind nachzupflanzen. Auf dem Knick stockende Bäume mit Stammdurchmesser ab 0,45 m (Großbäume) sind von der Knickpflege auszunehmen und als Teil einer insgesamt prägenden Baumreihe zu erhalten.

II.1.1.2

Die Knicks dürfen an insgesamt 1 Stelle mit Leitungen durchstoßen werden.

II.1.1.3

Bei Bautätigkeiten in den Wurzelschutzbereichen der Bäume wird auf Hinweis IV.4 Schutz von Bäumen verwiesen.

Im Rahmen der Planrealisierung sind innerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. eines Umkreises von 1,5 m Baumaßnahmen inkl. baubedingte Flächennutzungen nur unter Umsetzung von geeigneten Schutz- und Minimierungsmaßnahmen gemäß DIN 18920, RAS-LP4 und ZTV Baumpflege zulässig.

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf Teil B -Text -

II.1.2 Maßnahmenfläche (2): Knickneuanlage

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Ziffer (2) dienen der Neuanlage von mind. 650 m Knicks mit einer Sohlbreite von mind. 3 m und max. 4,0 m und einer Höhe von 1,2 m mit Ausformung einer ca. 0,1 m tiefen Pflanzmulde auf der mind. 1,5 m bis 2,4 m breiten Walkkrone.

II.1.2.1

2-reihige Bepflanzung in der o.g. Pflanzmulde nur unter Verwendung von mindestens 4 bis 5-triebigen und 0,6 m - 1,0 m hohen verpflanzten Sträuchern, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in den Reihen zu erfolgen hat.

Geeignete Gehölze sind:

Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Traubenkirsche, (*Prunus padus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

II.1.2.2

Je angefangene 35 m bis 40 m Strecke des neu angelegten Knicks ist 1 Hochstammbaum (zusammen 20 Stück), Stammumfang mind. 12 cm, zu pflanzen und als Überhälterbaum heranzuziehen.

Geeignete Arten sind:

Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Kirsche (*Prunus avium*).

Im Streckenabschnitt an der K 68 wird ein Abstand wird hier Bepflanzung mit Überhälterbäumen die Art Feldahorn (*Acer campestre*) vorgesehen.

II.1.2.3

Der Knickwall ist nach dessen Aufschüttung und Profilierung bis zur Bepflanzung mit Gehölzen mit einer „Gründüngerpflanzenart“ wie Senf oder Roggen einzusäen. Das Aussäen der Vielblättrigen Lupine (*Lupinus polyphyllus*) ist unzulässig.

Die Gehölzpflanzung ist mit einer mind. 10 cm starken Strohlage zu mulchen.

II.1.2.5

Knickschutzstreifen dürfen außerhalb der Wurzelschutzbereiche (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m) zur Regenrückhaltung genutzt werden.

II.1.3 Maßnahmenfläche 3 – Knickneuanlage

II.1.3.1

Die Maßnahmenfläche (3) dient zur:

- Pflanzung von 24 Bäumen in Abschnitt 1 parallel zum nördlichen Teil von „Hochholz“
- Pflanzung von 18 Bäumen in Abschnitt 2 parallel zum südlichen Teil von „Hochholz“
- Pflanzung von 12 Bäumen in Abschnitt 3 parallel zur Flurstückgrenze zu Flurstück 57/4 der Flur 7

Die Pflanzungen erfolgen unter Verwendung von Hochstammlaubbäumen mit Stammumfang mit mind. 16 cm in jeweils einer Reihe mit dem Pflanzabstand 10 m zwischen den Bäumen.

Geeignete Bäume zur Verwendung sind:

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf Teil B -Text -

Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

II.1.3.2

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind innerhalb eines Jahres in gleicher Art und Größe nachzupflanzen.

II.1.4 Knickpfllegemaßnahme 1

Die Saumstreifen der Knicks und Feldhecken innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1), (2) & (3) sind als „Mähwiese“ als extensiv gepflegte Wiesenstreifen 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird.

Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

Die Knickschutzstreifen dürfen außerhalb der Wurzelschutzbereiche (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m) zur Regenrückhaltung genutzt werden.

II.1.5 Knickpfllegemaßnahme 2

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) & (2) dürfen mit Ausnahme der Knickneuanlage und Verdichtungen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

II.1.6 Knickpfllegemaßnahme 3

Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit Solitär-bäumen der Qualität 3 x verpflanzt mit 16 cm Stammumfang vorzunehmen.

II.1.7 Knickpfllegemaßnahme 4

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1), (2) & (3) sind mit Ausnahme der Knickanlagen Aufschüttungen unzulässig. Die Herstellung von Nebenanlagen ist ebenfalls unzulässig.

II.1.8 Knickpfllegemaßnahme 5

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1), (2) & (3) sind gegenüber den Industriegrundstücken durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun an der Innenseite der Maßnahmenfläche zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuführen. Der Zaun ist so zu gestalten, dass er für kleine Säugetiere keine Barriere darstellt.

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf

Teil B -Text -

II.1.9 Herstellung der Pflanzgebote

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

II.1.2 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.1.2.1

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 - Bauzeitenregelung:

Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2020) sind nach endoskopischer Untersuchung in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Konkret: Vor dem Fälltermin ist im Zeitraum vom 20.07. bis 30.11. oder im Zeitraum vom 15.03. bis 30.04. zwingend eine Endoskopie durchzuführen.

Sollte ein Fledermausbesatz festgestellt werden, ist der Baum nicht zu fällen. Wird kein Besatz festgestellt, ist die winterquartiergeeignete Höhle mit Maschendraht zu verschließen, um eine Fällung problemlos zu einem späteren Zeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeit durchführen zu können.

Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

Die endoskopische Höhlenbaumkontrolle wurde am 18.03.2023 durchgeführt. Sie hat ergeben, dass bei zwei dieser Bäume (HB4 und HB8) ein Besatz festgestellt wurde. Ein konkreter Besatz durch Fledermäuse oder eine ehemalige Nutzung dieser Art, konnte nicht nachgewiesen werden. Ein weiterer Höhlenbaum (HB6) war nicht vollständig endoskopierbar. Bei diesen drei Höhlenbäumen ist eine artenschutzrechtliche Fällbegleitung erforderlich (vgl. Abb. 9 im Artenschutzgutachten). Bei weiteren fünf Höhlenbäumen, welche Strukturen aufweisen, die als Wochenstube geeignet sind, konnten diese wirksam verschlossen und so ein Besatz ausgeschlossen werden.

II.1.2.2

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 - Nächtliche Beleuchtung:

Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten (Myotis-Arten, Braunes Langohr) sind nächtliche Arbeiten bzw. eine nächtliche Baustellenausleuchtung unzulässig. Insbesondere ist die Funktion des Dunkelkorridors für das Braune Langohr zu gewährleisten. *(siehe das Beleuchtungskonzept der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme „AV3 - Ersatz der als Fledermaus-Flugstraße dienenden Redder- und Knickstruktur“).*

II.1.2.3

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3 - Ersatz der als Fledermaus-Flugstraße dienenden Redder- und Knickstruktur:

Für die strukturgebunden fliegenden Fledermausarten ist ein zusammenhängendes Verbundsystem als Flugleitlinie durch Verdichtung der bestehenbleibenden Knickstrukturen, Neuanpflanzung von Knickstrukturen sowie eine Bepflanzung des Lärmschutzwalls zu errichten und so die Verbindung zwischen Wochenstubenquartieren und Jagdhabitaten zu gewährleisten.

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf Teil B -Text -

Für die strukturgebunden fliegenden Fledermausarten ist ein zusammenhängendes Verbundsystem als Flugleitlinie durch Verdichtung der bestehenbleibenden Knickstrukturen, Neuanpflanzung von Knickstrukturen sowie eine Bepflanzung des Lärmschutzwalls zu errichten und so die Verbindung zwischen Wochenstubenquartieren und Jagdhabitaten zu gewährleisten.

Für die sowohl lichtempfindlichen als strukturgebunden fliegenden Myotis-Arten und das Braune Langohr muss das Verbundsystem als Flugleitlinie zukünftig darüber hinaus als Dunkelkorridor ausgeführt werden. Der Dunkelkorridor auf Seiten des Plangebiets muss mindestens 3 m breit sein und darf nicht beleuchtet werden (Siehe . Die Dunkelheit muss gewährleistet sein. Alle vorhandenen Knickstrukturen sind nach zu verdichten und die Neuanpflanzungen so dicht zu gestalten, dass kein Licht durch die Strukturen sickern kann. Der Dunkelkorridor muss bereits vor Beginn der Baumaßnahmen fertiggestellt und funktionstüchtig sein. Die Baustellenbeleuchtung und nächtliche Arbeiten dürfen den Dunkelkorridor nicht beeinträchtigen. Eine dementsprechende Maßnahme bzw. das entsprechende Konzept ist der Abbildung Nr. 9 im Artenschutzgutachten zu entnehmen:

II.1.2.4

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 - Feldhecken- und Knickersatz:

Die Entwidmung von ca. 40 m Knick sind im Verhältnis von 1:1 und die Entfernung von insgesamt 825 m Knick im Verhältnis 1:2 auszugleichen und neu anzulegen. Es ergibt sich ein Gesamtbedarf von 1.690 m Knickneuanlage. Es sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen.

Diese Maßnahme ist zeitnah und ortsnah umzusetzen. Die Planung sieht vor, ca. 650 m Knick parallel zur BAB 23 bis zum RRB an der K68 anzulegen. Die Differenz von 1.040 m Knickneuanlage soll extern über ein Knickökokonto abgegolten werden.

II.1.2.5

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2 - Einzelbaumersatz:

Für den Verlust von größeren Laubbäumen ist zur fortgesetzten Erhaltung der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung von Bäumen (abhängig von Stammdurchmesser und Habitatqualität im Verhältnis 1:1 - 1:3) vorzunehmen. Es sind standorttypische, heimische Bäume zu pflanzen.

Für entfallende prägende Großbäume wurde ein Ausgleichsbedarf von 85 Stück Neupflanzung ermittelt. Davon könnten bei Abständen von ca. 10 m Baum zu Baum ca. 42 Stück an der östlichen Seite des Plangebiets entlang Hochholz gepflanzt werden.

II.1.2.6

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA3 - für den Neuntöter:

Für die mutmaßliche Entwertung der halboffenen Ruderalfläche mit junger Waldrandstruktur im Nordwesten des Plangebietes, welche ein potenzielles Revier für den Neuntöter darstellt, ist ein Ersatzhabitat (im Verhältnis 1:1, mind. 1 ha je Brutpaar) anzulegen. Nach Flade (1994) beträgt der Raumbedarf zur Brutzeit 0,1 -> 3 (-8) ha, kleinste Reviere i. d. R. linear. Dies kann z.B. in Form einer Gras- und Staudenflur-Neuanlage aus regionalem Saatgut mit einzelnen lockeren Anpflanzungen gebietsheimischer dornentragender Sträucher regionaler Herkunft wie Weißdorn, Schlehe, Rose oder in Form eines Knicks mit einem hohen Anteil an Weißdorn, Schlehe und Rose an einem extensiv genutzten Grünland umgesetzt werden. Durch die Maßnahme AA3 kann gleichfalls auch ein Ausgleich für anspruchsvollere Gehölzbrüterarten der halboffenen Knicklandschaft (z.B. Goldammer, Dorngrasmücke, Sumpfrohrsänger)

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf Teil B -Text -

umgesetzt werden. Die Kompensation erfolgt vor Ort durch die Entwicklung eines neuen Grünstreifens und einer neuen Knickanlage.

II.1.2.7

Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen CEF1 - für den Star:

Für den Verlust einer potenziellen Bruthöhle sind je 2 Ersatznistkästen für den Star zu installieren. Es werden acht Höhlenbäume gefällt, welche für den Star als potenzielle Bruthöhle genutzt werden könnten. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 16 Ersatznistkästen.

II.1.2.8 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (kleiner 3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Knicks und der sonstigen angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Dies gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

II.3 Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

II.3.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Im Straßenraum der neuen Planstraße sind 9 großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Artenvorschläge:

Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

II.3.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 1.000 qm Grundstückfläche ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Anstelle eines großkronigen Laubbaums können zwei kleinkronige oder mittelkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, gepflanzt werden.

Im Kronenbereich sind Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze unzulässig.

Artenvorschläge Großkronige Bäume:

Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Walnuß (Juglans regia)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf Teil B -Text -

Artenvorschläge Kleinkronige oder mittelkronige Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Weißdorn / Rotdorn (*Crataegus* in Sorten)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Obstbaum - Hochstämme

II.3.3 Stell- und Parkplatzbegrünung - Bäume

Private PKW-Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätzen sind mit einem mittel- oder großkronigen Laubbaum zu begrünen, und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Pflanzinseln im Stellplatzbereich sind gegen ein Überfahren mit entsprechenden Materialien zu sichern.

Alternativ können PKW-Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätzen überdacht werden. Diese Dächer sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik) zu versehen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) oder zu 100 % extensiv zu begrünen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG).

Artenvorschläge:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

II.3.4 Stell- und Parkplatzbegrünung - Hecken

Offene, private PKW-Stellplätze sind ab 4 Stellplätzen durch einreihige Schnittheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzen/ lfd. m) aus Laubgehölzen dicht einzugrünen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Festsetzung abgewichen werden.

II.4 Unversiegelter Grundstücksanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG, § 86 LBO SH)

Die Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, Steinbeete sowie Durchwurzelungsschutzfolien oder ein Geotextil sind unzulässig.

Hinweis: Gemäß GRZ sind mind. 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt gemäß dieser Festsetzung zu halten.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO Schl.-H.)

III.1 Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden dürfen eine Neigung von 20° nicht übersteigen.

III.2 Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.

Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur insektenfreundlich ausgeführt werden (vgl. Festsetzung II.1.2.8 Insektenfreundliche Beleuchtung). Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Beleuchtete Werbeanlagen darf die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.

Weiterhin ist auf eine Blendfreiheit zur BAB A23 und Kreisstraße 68 und zu den angrenzenden Flächen achten.

Die Beleuchtung ist so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

III.3 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind Zäune (nur) zwischen Hecke und Gebäuden zulässig,
- eine dichte Berankung von mind. 1,50 m hohen Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrbahnmitte).

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Hinweise:

Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.

Artenvorschläge:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf Teil B -Text -

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Es wird die Pflanzung unterschiedlicher Gehölze empfohlen.

III.4 Stellplätze

Die Ermittlung der Mindestzahl der notwendigen privaten Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlenliste. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sind die Richtzahlen naheliegender Nutzungsarten als Referenz anzuwenden. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen, ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Büro- und Verwaltungsflächen, Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten
Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3	1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mind. 3
Gaststätten, Vereinsheim e, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchst zulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem /Schicht	1 je 8 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchst zulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/ Schicht
Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 2 Beschäftigte	1 je 2 Beschäftigte

Die Pflicht zu Herstellung notwendiger PKW-Stellplätze für gewerbliche Anlagen, kann durch die Gemeinde, durch Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements z.B. Zeitkarten für den ÖPNV, Car-Sharing etc. anteilig verringert werden.

III.5 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 LBO Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 LBO Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

IV.1 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Amt Breitenburg, Osterholz 5, 25524 Breitenburg eingesehen werden.

IV.2 Bundesautobahn A 23

Es wird auf § 9 Abs. 1 und 2 des Fernstraßengesetzes verwiesen.

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf Teil B -Text -

U.a. dürfen in einer Entfernung bis 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Ferner bedürfen in einer Entfernung bis 100 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen

IV.3 Anbauverbotszone an der Kreisstraße K 68

Es wird auf die §§ 29 und 30 des Straßen- und Wegegesetzes verwiesen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 30 m, von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden.

Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen

IV.4 Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

IV.5 Baugrund/ Wasserhaltung

Auf die im Orientierenden Baugrundgutachten (HPC, Hamburg 2021) getroffenen Empfehlungen zu den Erd- und Wasserhaltungsarbeiten, Sicherung von Baugruben, Bemessung von finalen Trockenhaltungsmaßnahmen und Oberflächenbefestigung von Hallenböden sowie zum Verkehrsflächenaufbau sowie Gründungsempfehlungen wird verwiesen.

Hinweis:

Aufgrund der ca. 400 m zur nordöstlichen Bebauungsgrenze des Industrieparks befindlichen Abbaugrube der HOLCIM-Zementwerke zur Gewinnung der natürlichen Kreidevorkommen sind ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ergänzende geotechnische Berechnungen für die Standsicherheitsuntersuchungen der vorhandenen Grubenböschungen durchzuführen. Auf die getroffenen Empfehlungen im orientierenden Baugrundgutachten (HPC, Hamburg 2021) wird verwiesen.

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf Teil B -Text -

IV.6 Waldabstand

Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 63 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Hauptgebäude, Carports, Garagen, Nebengebäude wie Gartengerätehäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind im 30 m-Waldabstand grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen sind nur für bauliche Anlagen möglich, von denen eine unterdurchschnittliche Brandgefahr ausgeht. Ausnahmen für die Unterschreitungen des Waldabstandes sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde zu beantragen. Der Waldabstand ist in Teil A – Planzeichnung gekennzeichnet. Die Baugrenze wurde entsprechend außerhalb des Waldabstandes festgesetzt.

IV.7 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

IV.8 Externe Ausgleichsfläche / Kompensation

Der Gesamt-Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden beträgt somit xxx m². Ergänzend kommen die Ausgleichsbedarfe von xxx m Knickersatzpflanzung hinzu. Der flächenhafte Ausgleich erfolgt auf geeigneten Flächen

Wird ergänzt

IV.9 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Stand: Rellingen, 12.04.2023

Bebauungsplan Nr. 9 – Gemeinde Lägerdorf Teil B -Text -



danne & nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de