

**Die vorgenommene Ergänzung in diesem erneuten Beteiligungsverfahren ist zur Vereinfachung in Blau kenntlich gemacht.**

## **Text - Teil B**

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.1.1 Gemäß § 8 (2) BauNVO sind  
allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
- Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.1.2 Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 8 (3) BauNVO wie:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten
- sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 (5) i.V.m. §1 (9) und § 8 BauNVO
- 1.1.4 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschossfläche / alternativ 200/250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie:
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
  - in einem unmittelbar räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
  - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

- 1.1.5 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 qm/ alternativ Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200/ 250 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 qm Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder bearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.4 dritter Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.1.6 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1.4 und 1.1.5 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
- 1.2 Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 8 und § 1 (4) Nr. 2 BauNVO):
- 1.2.1 Die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006, berechnet. Die anteiligen Immissionskontingente  $L_{IK}$  einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:
- $L_{IK} = L_{EK} - 10 \cdot \log(4 \pi s^2 / 1 \text{ m}^2) + 10 \cdot \log(S / 1 \text{ m}^2)$
- $L_{EK}$  = Emissionskontingent der Teilfläche in dB(A)
- $s_m$  = Abstand zwischen Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m
- $S$  = Größe der Teilfläche in  $\text{m}^2$
- 1.2.2 In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nicht überschreiten:

Teilfläche TF; eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	Emissionskontingent	
	$L_{EK}$ , tags (06.00 bis 22.00 Uhr)	$L_{EK}$ , nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)
TF1; GEe1 (Eingeschränktes Gewerbegebiet)	60 dB(A)/ $\text{m}^2$	45 dB(A)/ $\text{m}^2$
TF2; GEe2 (Eingeschränktes Gewerbegebiet)	58 dB(A)/ $\text{m}^2$	45 dB(A)/ $\text{m}^2$
TF3; GEe3	63 dB(A)/ $\text{m}^2$	48 dB(A)/ $\text{m}^2$

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

(Eingeschränktes Gewerbegebiet)		
<b>TF4; GEe4</b> (Eingeschränktes Gewerbegebiet)	<b>60 dB(A)/m<sup>2</sup></b>	<b>48 dB(A)/m<sup>2</sup></b>
<b>TF5; GEe5</b> (Eingeschränktes Gewerbegebiet)	<b>65 dB(A)/m<sup>2</sup></b>	<b>48 dB(A)/m<sup>2</sup></b>
<b>TF6; GEe6</b> (Eingeschränktes Gewerbegebiet)	<b>60 dB (A)/m<sup>2</sup></b>	<b>45 dB(A)/m<sup>2</sup></b>
<b>TF7 ; GEe7</b> (Eingeschränktes Gewerbegebiet)	<b>60 dB(A)/m<sup>2</sup></b>	<b>45 dB(A)/m<sup>2</sup></b>

1.2.3 Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jede Teilfläche (z. B. eines Betriebsgrundstückes) wie folgt nachzuweisen:

Anhand der festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die betroffene Teilfläche wird zunächst das anzusetzende Immissionskontingent  $L_{IK}$  an allen maßgeblichen Immissionsorten nach o. g. Gleichung berechnet.

Eine Baumaßnahme/ Bauvorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die für die Genehmigung unter Berücksichtigung der TA Lärm berechneten Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionskontingente eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Ausbreitungsrechnung hat nach der DIN ISO 9613-2 zu erfolgen.

1.2.4 Umverteilungen der Schallemissionskontingente zwischen den einzelnen Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissions-situation insgesamt eintritt. Die Umverteilung von Emissionskontingenten ist ggf. durch eine Baulast/ Grundbucheintragung für die betroffene Fläche abzusichern.

1.2.5 Überschreitungen der aus den festgesetzten Emissionskontingenten und den betroffenen Flächen abgeleiteten maximal zulässigen Emissionen (Schalleistungspegel) können ausnahmsweise hingenommen werden, wenn für ein konkretes Bauvorhaben die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente durch die Beurteilungspegel bei den relevanten schutzbedürftigen Nutzungen (Immissionsorte) nachgewiesen wird. Die Bestimmung der Beurteilungspegel erfolgt mittels Gutachten auf der Basis der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2.

1.2.6 Zusatzkontingente für die Richtungssektoren A und B

Nach der DIN 45691: 2006-12/5/ können erhöhte Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren zugelassen werden.

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Für die vorhergehend bezeichneten Gebiete erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  jeweils um die der nachfolgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

<b>Richtungssektor</b>	<b>Zusatzkontingent</b>
A	8 dB
B	5 dB

Die Richtungssektoren sind im Lageplan des Anhangs 3 des Schalltechnischen Prognosegutachtens vom 22.03.2017 von BLB- Wolf Büro für Lärminderung + Beratung, Ahrensburg dargestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)  
Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.
  - 2.1. Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl 0,8 gibt für das Baugrundstück an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §19 (3) BauNVO zulässig sind.  
Die zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 (§ 19 (2) BauNVO) errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
  - 2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 18 BauNVO)  
Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt 12 m, bezogen auf die Oberkante der Zufahrtsfläche der Straße „Krokamp“ mit 34,28 m über Normalhöhennull.
  - 2.3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 22 u. § 23 BauNVO)
    - 2.3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge von Gebäuden darf 50 m überschreiten.
    - 2.3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist für das Baugebiet durch Baugrenzen begrenzt.  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können.
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Obere Treene besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit folgender Abstandsregelung:

Innerhalb einer Trasse von 7 Meter nördlich und südlich des Verbands-  
gewässers / teilweise verrohrten Vorfluters sind u.a.:

- Überbauung
- Bodenauftrag/Bodenabtrag und
- Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen

untersagt.

4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.  
mit § 30 (2) BNatSchG)

Auf den Baugrundstücken ist entlang der vorhandenen und der neu anzulegenden Knicks ein Streifen von mind. 5 m Breite gemessen vom Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

## **II. Festsetzung zur Grünordnung**

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Auf den Teilflächen I und II sind heimische, dem Standort angepasste Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze und geschützte Uferbereiche sind zu erhalten.
- 5.2 Auf der Teilfläche I ist im nördlichen Bereich eine Aufschüttung aus standorteigenem Boden vorzunehmen, bevor die Pflanzung der Gehölze (5.1) erfolgt.
- 5.3 Auf Teilfläche II sind das Kleingewässer und dessen Uferbereiche als geschützte Biotope gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG zu erhalten.
- 5.4 Auf Teilfläche III ist ein Kleingewässer mit einer Größe von mind. 200 m<sup>2</sup> an der Böschungsoberkante naturnah anzulegen. Der Bodenaushub ist östlich des Kleingewässers als Aufschüttung abzulagern.
- 5.5 Auf Teilfläche III sind die trockenen Lebensräume und vorhandenen Gehölze außerhalb des unter 5.4 genannten Kleingewässers und der Aufschüttung zu erhalten.
- 5.6 Die Beleuchtung von Betriebsflächen und Zufahrten hat mit insekten- und fledermausverträglichen Leuchtkörpern zu erfolgen. Die Beleuchtung ist nicht auf die unter 5. genannten Flächen auszurichten.
6. Anpflanzen/ Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Verfasserin: <b>BBU B</b> ETRIEBS- <b>B</b> ERATUNG + <b>U</b> MWELTSCHUTZ GMBH	<b>Erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2018 Seite: 5 / 8
---	---------------------------------	-----------------------------------

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

- 6.1 Die in der Planzeichnung als „Erhaltung von Knicks“ gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern.
- 6.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als „Anlegen von Knicks“ festgesetzten Knicks sind mit heimischen, knicktypischen Gehölzen auf einem Erdwall zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern.
- 6.3 Auf der als „Erhaltung von Sträuchern“ festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen sind gestattet.
- 6.4 Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind heimische, dem Standort angepasste Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.5 Auf der Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern sind heimische, dem Standort angepasste Sträucher als zweireihige Hecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 6.6 Die Fläche zwischen den nördlichen Knicks ist als wassergebunden befestigter Weg anzulegen und offen zu halten, sodass ein landschaftstypischer Redder entsteht.

### **III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB)**

#### **7. Externer Ausgleich**

##### **7.1 Aufgrund von Bodenneuversiegelung:**

Im Verhältnis von 1 : 0,5 wird eine Ausgleichsfläche von 13.528 m<sup>2</sup> Größe innerhalb des Ökokonto „ÖKP Knutzen, Munkwolstrup“, AZ: 661.4.03.138.2017.00 zur Verfügung gestellt.

##### **7.2 Für Brutvögel der Staudenfluren und Brachen:**

Herstellung von Flächen mit Brach- oder Sukzessionsentwicklung im Verhältnis von 1:1 und im Umfang von ca. 1 ha im Rahmen der Ausgleichsfläche für die Bodenneuversiegelung innerhalb des Ökokonto „ÖKP Knutzen, Munkwolstrup“, AZ: 661.4.03.138.2017.00.

#### **8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

##### **8.1 Vorgezogene Maßnahmen (CEF):**

10 Fledermauskästen (5 Spaltenkästen, 5 Großraumhöhlen) an Bäumen im Geltungsbereich.

Auf der Teilfläche III Herstellung einer „Rauchschwalbenvilla“ aus Holz mit 12 Kunstnestern für Rauchschwalben innen/ 6 Kunstnester für Mehl- schwalben außen/ 1 erhöhten Turmfalkennistplatz auf dem Holzbauwerk.

##### **8.2 Maßnahmen für Brutvögel:**

15 Höhlen- / Nischenbrutkästen an Bäumen vor Ort.

Verfasserin: <b>BBU B</b> ETRIEBS- <b>B</b> ERATUNG + <b>U</b> MWELTSCHUTZ GMBH	<b>Erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2018 Seite: 6 / 8
---	---------------------------------	-----------------------------------

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

10 Nistkästen für Gebäudebrüter an geeigneten Standorten an Gebäuden.

8.3 Vermeidungsmaßnahmen: (§ 44 BNatSchG)

Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Zuge der Bauarbeiten sowie Baum-/ Gehölzfällungen zwingend einzuhalten. Der Artenschutzbericht sowie der Umweltbericht enthalten Regelungen, die ein Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG vermeiden.

**IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

9. Archäologische Interessengebiete § 12(2) 6 und §15 DSchG)

Es handelt sich bei dieser überplanten Fläche 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.

In diesem Teil des Plangebietes sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

10. Richtfunkstrecken

Das Plangebiet liegt im 40 km Radius militärischer Richtfunkbereiche.

An den nachfolgenden Verfahren (z.B. Bauantrags-Verfahren) ist das Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen und Umweltschutz in Bonn zu beteiligen.

11. Anbauverbotszone (§ 29 (1 und 2) StrWG)

Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 317, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

**V. Hinweise**

12. Oberflächenwasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll ~~nach Möglichkeit~~ vor Ort versickert werden. Bei teilweiser Versickerung des Niederschlagswassers beträgt die maximale Einleitungsmenge 10 l/s \* ha für das gesamte Plangebiet in die Verbandsleitung 49.

Von den Gewerbetreibenden sind Anträge für die Einleitung von Oberflächenwasser an die Untere Wasserbehörde zu stellen.

Verfasserin: <b>BBU B</b> ETRIEBS- <b>B</b> ERATUNG + <b>U</b> MWELTSCHUTZ GMBH	<b>Erneuter E + A Beschluss</b>	Stand: 12.01.2018 Seite: 7 / 8
---	---------------------------------	-----------------------------------

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

13. Schmutzwasser

Das gewerbliche Schmutzwasser muss der gemeindlichen Kläranlage Oeversee **über den Schmutzwasser (SW) - Übergabepunkt** zugeführt werden.

14. Abfallentsorgung

Die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg und die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für Sammlung von Abfällen (BG Verkehr) sind zu beachten.

15. Löschwasserversorgung

Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren hat der Gewerbetreibende den Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW eingehalten/umgesetzt werden.

16. Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsanlagen. Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich die bauausführende Firma rechtzeitig mit dem Netzcenter Schuby in Verbindung zu setzen. Um Schäden auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ (unter: [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com)) zu beachten.“