

Begründung

Gemeinde Alveslohe

Bebauungsplan Nr. 21

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Nördlich der Kadener Straße, südlich der AKN“

Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Gestalterische Festsetzungen**
 - Verkehrsflächen**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alveslohe hat am 07.10.2008 den Aufstellungsbeschluss den Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst.

Der Aufstellung der Planung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Die Planung ist aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Alveslohe entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Osten der Ortslage, nördlich der Kadener Strasse und südlich der Streckenführung der AKN und hat eine Größe von ca. 2,57 ha. Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Alveslohe will mit dem vorliegenden Bebauungsplan zum einen Bauland für ortsansässige Gewerbetreibende und zum anderen Umnutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe planerisch vorbereiten. Die Planung stellt sich als verbindliche Umsetzung des Flächennutzungsplanes dar. Grundstücke die einen für die Gewerbetreibenden günstigen Grundstückszuschnitt besitzen, bestehen innerhalb der Ortslage nicht.

Die Planung dient der Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu Gunsten ortsansässiger Gewerbetreibender. Die durch das Gewerbegebiet verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen dient der Stärkung des Standortes Alveslohe.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherstellung von notwendigem Bauland für ortsansässige Gewerbetreibende.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.
- Stärkung der Wirtschaft.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Alveslohe handelt es sich um die Überplanung eines teilweise bebauten im Außenbereich liegenden Bereichs. Der unbebaute Bereich des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich (Schafweide) genutzt. Der bebaute Bereich wird bereits gewerblich genutzt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen insgesamt ca. 6 zusätzliche Gewerbegrundstücke für den bestehenden örtlichen Bedarf planerisch vorbereitet werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll kurzfristig erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandene Anbindung an die Kadener Straße. Des Weiteren wird durch Festsetzungen folgendes geregelt werden.

Betriebsleiterwohnungen sind generell zulässig, wobei je Gewerbegrundstück nur eine Betriebsleiterwohnung zulässig ist. Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 1,4. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird die maximale Firsthöhe mit 10,00 m, bei maximaler Zweigeschossigkeit festgesetzt. Als Eingrünungsmaßnahme wird festgesetzt, dass das Plangebiet im Norden und Westen durch Heckenanpflanzungen einzugrünen ist.

Weiterhin sind zur Wahrung des Gebietscharakters eines „ländlichen Gewerbegebietes“ Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Aus Gründen des Lärmschutzes wurden in Anwendung des vorliegenden Lärmschutzgutachtens Lärmschutzkontingente für die Tageszeit und die Nachtzeit festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden und dient der verkehrlichen Erschließung der bestehenden gewerblichen Betriebe. Die bestehende Anbindung an die Kadener Straße bleibt bestehen und wurde bereits an die Gemeinde übertragen. Ausbaumaßnahmen, die über den Bestand hinaus gehen sind nicht vorgesehen.

5. Umweltbericht

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 3 und 4.

b) Ziele des Umweltschutzes, soweit sie durch den Bebauungsplan berührt werden

Die im Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts wie folgt ermittelt:

- Boden, Wasser, Klima und Luft (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotop (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Artenschutz (Aussagen aus dem Landschaftsplan, Ortsbegehung, Potentialabschätzung, Auskunft des Ortsnaturschutzbeauftragten)
- Immissionsschutz (Lärmschutzgutachten)

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Der als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich wird zum einen bereits gewerblich und zum anderen als Schafweide genutzt. Die Nutzung der gewerblichen Flächen ist intensiv. Die Versiegelung liegt bei über 80 %. Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Auch die Schafweide wird intensiv genutzt und wird im Osten durch einen bestehenden Knick begrenzt, der aber außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im Landschaftsplan gesamte Planbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt mit der Maßgabe, dass die östliche Grenze des Gewerbegebietes die Grenze der bauli-

chen Entwicklung darstellt. Konflikte, die mit dem geplanten Gewerbegebiet einhergehen sind nicht aufgeführt. Die Erweiterung bietet sich sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus landschaftspflegerischer Sicht an. Zum einen werden Flächen in Anspruch genommen die in der Summe zu einer Arrondierung der baulichen Entwicklung führen - in Verbindung mit der bereits planerisch vorbereiteten Entwicklung auf der gegenüberliegenden Straßenseite - und zum anderen keine hochwertigen Landschaftsräume beansprucht werden. Naturschutzrechtliche Bedenken gegen eine zukünftige Bebauung bestehen aufgrund der intensiven Nutzung und Strukturarmut nicht.

Schutzgut Boden

Im Bereich der zukünftigen Neubebauung liegt lehmiger Sand vor. Bei dieser Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung relativ empfindlichen, mesotrophen Boden. Die Oberflächenwasserdurchlässigkeit ist unterdurchschnittlich, die Filterwirkung überdurchschnittlich.

Schutzgut Klima/Luft

Die Gemeinde Alveslohe liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung, nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Der oberflächennahe Grundwasserstand beträgt mehr als 2,00 m. Aus Sicht der Grundwasserneubildung und des Grundwasserschutzes besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Die Niederschläge versickern bezogen auf den unbebauten Bereich auf der Fläche. Fließende oder stille Gewässer befinden sich im Bereich der zukünftigen Bebauung nicht. Altlasten sind im Planungsraum nicht bekannt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von Knickanpflanzungen umgebene Ackerfläche. Hier soll das zukünftige Gewerbegebiet entwickelt werden. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist der Planbereich als vollkommen unproblematisch einzustufen. Vorkommen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten sind

aufgrund der lokalen Flächenausprägung (teilweise bereits vorhandene gewerbliche Bebauung , vorhandene Erschließung und umgebene anthropogene Nutzung in Form einer in Realisierung befindlichen gegenüberliegenden Bebauung ,der nördlich begrenzende AKN sowie der südlich begrenzenden Kadener Straße, intensive Nutzung) nahezu auszuschließen. Selbst europäische Vogelarten dürften aufgrund der Nutzung als Schafweide auf den zurzeit noch nicht baulich genutzten Flächen kaum brüten. Hinsichtlich des Fledermausvorkommens ist mit bedeutenden Vorkommen nicht zu rechnen. Dies gilt nicht für den an das Plangebiet östlich angrenzenden Knick, der als Lebensraum für geschützte Vogelarten und Kleinsäugetiere dient. Zufallsbeobachtungen, in Form einer zweifachen Begehung sowie Auskünfte des Ortsnaturschutzbeauftragten kommen zu keinem anderen Ergebnis.

Schutzgut Ort und Landschaftsbild/ Kulturgüter

Der Planbereich ist durch die bestehende und angrenzende Bebauung geprägt. Denkmalsgeschützte oder erholungsrelevante bauliche Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht.

Schutzgut Mensch

Der Planbereich ist aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten nicht durch Geruchsimmissionen vorbelastet. Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist der Planbereich aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes bereits vorbelastet.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

b) Entwicklungsprognose

Bei der Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Alveslohe entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung, (Gewerbliche Bauten, Nebenanlagen und Zuwegungen).

- von Emissionen (Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild.
- des Verbrauchs von Lebensraum.

Schutzgut Boden

Im Hinblick auf den Boden ist in Anwendung der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der bereits bestehenden Versiegelung noch eine maximale Versiegelung von ca. 10.500 m² (Hauptgebäude, Nebengebäude, Zu- und Abfahrtswege, Stellplätze und Lagerflächen) möglich. Dies hat zur Folge, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. 1,05 ha völlig ausgesetzt werden kann.

Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes kommt es zu Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Grundwasserneubildung. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an die gemeindliche zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde. Nicht belastetes Oberflächenwasser ist falls der Boden eine Versickerung nicht zulässt, durch technische Maßnahmen (Regenrückhaltebecken oder Staukanal)– auf dem Betriebsgrundstück - zur Versickerung zu bringen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Kulturgüter

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet schon stark anthropogen vorgeprägt ist. Gehölzstrukturen oder denkmalgeschützte und erholungsrelevante bauliche Einrichtungen werden durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Mensch

Im Rahmen einer vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschmissionen durch den Betrieb des geplanten Gewerbegebietes für die angrenzende Wohnbebauung und das gegenüberliegende Wohngebiet prognostiziert. Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Festsetzung von Lärmkontingenten notwendig ist, um negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu verhindern. Diese Notwendigkeit wurde in Form einer Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Empfehlung Betriebslei-

terwohnungen nicht zuzulassen wird nicht gefolgt, da im Plangebiet bereits Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind. Als Konsequenz der Zulassung von Betriebsleiterwohnungen wird sich dies auf die Emissionskontingente der Betreiber auswirken. Die Gutachten werden der Begründung als Anlage beigefügt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG von März 2002 eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bebauungsplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 42 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Feldermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus).

Solange sich die Planung und Vorhabensdurchführung auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen beschränkt und weder Gebäude noch alte Bäume oder der bestehende Knick außerhalb des Geltungsbereiches betroffen sind, bestehen keine artenschutzrechtlichen Vorbehalte gegen die geplante Bebauung.

Schutzgut Klima/ Luft

Hinsichtlich des Klimas sind die Eingriffsfolgen bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

Negativprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

a) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Vermeidungsmaßnahmen

1. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

2. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes werden im Norden und Westen Anpflanzungen festgesetzt.
3. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird geregelt, dass Zufahrten und Flächen für den ruhenden Verkehr im Wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der notwendige Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes auf einer gemeindeeigenen Fläche (s. Anlage) erbracht. Auf dieser Fläche (Flur 2, Flurstück 188/167) wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen für mehrere kleinere Straßenbauvorhaben und die Bebauung im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 realisiert. Im Zuge der möglichen maximalen Versiegelung werden 5.300 qm der Fläche Römer aus der derzeitigen Weidennutzung genommen und ökologisch aufgewertet. In dem Bereich soll als Ergänzung der bereits angelegten Biotope durch Bodenaushub ein periodisch gefülltes Amphipienlaichgewässer entstehen. Der Bodenaushub soll der Modellierung des Restgeländes zu Gute kommen und mit einer Initialpflanzung versehen werden. Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Wasserbehörde und des Gewässerpflegeverbandes hergestellt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Standorte oder Planungsmöglichkeiten bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten. Innenbereichsflächen stehen für die Planung nicht zur Verfügung, da keine Flächen innerhalb der Ortslage existieren, die eine ausreichende Größe zur Aufnahme des geplanten Baugebietes besitzen.

6.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren

Technische Verfahren wurden im Rahmen des eingearbeiteten Lärmschutzgutachtens verwendet. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen und der Ausgleichsfläche vorgesehen.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Alveslohe will mit der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes notwendiges Bauland für ortsansässige Gewerbetreibende vorbereiten. Die Grundstücke im bestehenden Gewerbegebiet sind mittlerweile alle veräußert und innerörtliche Grundstücke, die einen für die Gewerbetreibenden günstigen Grundstückszuschnitt besitzen, bestehen innerhalb der Ortslage nicht.

Die Planung dient der Deckung des kurzfristigen Bedarfs zu Gunsten ortsansässiger Gewerbetreibender.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll kurzfristig erfolgen.

Hinsichtlich des Artenschutzes gilt folgendes:

Solange sich die Planung und Vorhabensdurchführung auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen beschränkt und weder Gebäude noch alte Bäume betroffen sind, bestehen keine artenschutzrechtlichen Vorbehalte gegen die geplante Bebauung.

Der notwendige Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes auf einer als Ökopol anerkannten Fläche erbracht. Hierbei handelt es sich um die Fläche „Römer“.

6. Immissionsschutz

Lärmschutz

Im Rahmen einer vorliegenden Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen durch den Betrieb des geplanten Gewerbegebietes für die angrenzende Wohnbebauung prognostiziert. Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zum Schutz der umliegenden Bebauung passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Als passive Lärmschutzmaßnahme wird das Plangebiet in drei Teilbereiche unterteilt. Für diese gelten in Abhängigkeit zu den jeweiligen Immissionsorten 1-8 (siehe Plan-

zeichnung) Beschränkungen für die Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr), in Form der im Teil B -Text- festgesetzten Kontingentierung. Aktive Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich. Die Empfehlung Betriebsleiterwohnungen nicht zuzulassen wird nicht gefolgt, da im Plangebiet bereits Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind. Als Konsequenz der Zulassung von Betriebsleiterwohnungen wird sich dies auf die Emissionskontingente der Betreiber auswirken. Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungen der zentralen Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen.

Abwasserentsorgung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung (Trennsystem) der Gemeinde. Nicht belastetes Oberflächenwasser ist falls der Boden eine Versickerung nicht zulässt, durch technische Maßnahmen (Regenrückhaltebecken oder Staukanal)– auf dem Betriebsgrundstück - zur Versickerung zu bringen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse AG.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Feuerlöschleinrichtung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 192 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf den Privatgrundstücken, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind in Anwendung des § 5 (4) LBO Flächen nach DIN 14090: 2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen und instand zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und mit dem vorbeugenden Brandschutz des Kreises Segeberg abzustimmen.

7. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.
- c) Durchgänge zur Bahnlinie der AKN sind nicht zulässig.

Gemeinde Alveslohe

(Bürgermeister)