

B e g r ü n d u n g

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Gemeinde Fuhlendorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Gewerbegebiet westlich der Kieler Straße und südlich der Straße Osterfeld“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes
4. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes
5. Umweltbericht
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhlendorf hat am 03.12.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Fuhlendorf. Betroffen hiervon ist der als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich. Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Die im Ursprungsplan festgesetzte Tiefe des Baufeldes wird den wirtschaftlichen und anlagebedingten Ansprüchen der zukünftigen Gewerbetreibenden nicht gerecht. Aus diesem Grunde soll das Baufeld unter geringfügiger Vergrößerung des Baugebietes erweitert werden.

Das Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Vergrößerung des Baufeldes zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der Gewerbegrundstücke, bei gleichzeitiger geringfügiger Vergrößerung des Baugebietes .
- Änderung der festgesetzten maximalen Traufhöhe unter Beibehaltung der maximalen Firsthöhe.
- Verlagerung der Anpflanzungsflächen unter Vergrößerung der Streuobstwiese.
- Verzicht auf die straßenseitige Anpflanzung.

4. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Fuhlendorf handelt es sich um die Überplanung des zurzeit als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiches im Ursprungsplan. Zur Umsetzung des Planungszieles wird das Baufeld um 20,00 m, in den rückwärtigen Bereich hinein vergrößert. Das Baufeld besitzt nunmehr eine Tiefe von ca. 75,00 m. Um eine Vergrößerung des Baufeldes zu erreichen wurden die festgesetzte Flächen zum Anpflanzen und die Streuobstwiese ebenfalls verschoben, so dass es in der Summe zu einer geringfügigen Vergrößerung des Geltungsbereiches kommt. Auf den ehemals festgesetzten straßenseitigen Pflanzstreifen wird verzichtet, um eine bessere Einsehbarkeit in das Gelände zu erreichen. Als Ausgleich wird die Tiefe der Streuobstwiese auf 15,00 m (ehemals 10,00

m) und die das Baugebiet zur freien Landschaft begrenzende Anpflanzungsfläche von 7,00 auf 10,00 m vergrößert.

Eine weitere Änderung betrifft die im Ursprungsplan festgesetzte maximale Traufhöhe. Diese wird nunmehr mit 7,00 m anstatt 4,50 m festgesetzt. Die festgesetzte maximale Firsthöhe wird von der Planung nicht berührt. Sie verbleibt weiterhin bei 9,00 m. Weiter Änderungen betrifft Werbeanlagen im Bereich der Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers. Diese sind dem Text Teil –B- zu entnehmen.

Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes werden durch die vorliegende vereinfachte Änderung nicht berührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Dies gilt sowohl für die zeichnerischen als auch für die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Verkehrsflächen

Der Planbereich ist bereits erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

5. Umweltbericht gem. § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

5.1 Einleitung

Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes: siehe hierzu Ziffer 3 und 4

Ziele des Umweltschutzes (soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind):

In dem Bauleitplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

Fachpläne:

In der Gemeinde Fuhlendorf liegen keine Fachpläne vor.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen und in dem von der Gemeinde festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.

a) Bestandsaufnahme (*Einschlägige Aspekte des Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden*):

Bei dem Geltungsbereich des B-Planes handelt es sich um das bestehende Gewerbegebiet welches um ca. 15,00 m in die freie Landschaft hin erweitert wird. Dieser Bereich wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich (Sonderkultur Erdbeeren) genutzt.

Mögliche betroffene Schutzgüter:

-Boden:

Gemäß bodenkundlicher Landesaufnahme handelt es sich um einen Braunerde-Podsol aus Flugsand bis Geschiebedecksand über Sandersand.

- Wasser:

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 2m unter Gelände.
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

-Klima/Luft:

Typisches Schleswig-Holsteinisches subozeanisches Klima mit häufigeren Sommerniederschlägen, mittleren Jahrestemperaturen zwischen 0°C (Jan.) und 17°C (Juli) und vorherrschenden nordwest-südwestlichen Windrichtungen.
Durchschnittliche Niederschläge 800-850mm/Jahr.

- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope (Ortsbegehung)

Biotoptyp Ackerland, intensiv genutzt, bzw. Gewerbegebiet mit Baulücken incl. der im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungen.

- Artenschutz:

Das Plangebiet stellt sich als Gewerbegebiet incl. der festgesetzten Anpflanzungen dar. Die Erweiterungsfläche zeigt sich, wie der Umgebungsbereich als typische agrarisch geprägte Kulturlandschaft am zentralen Ortsrand.

Darüber hinaus bestehen keine geschützten Biotope. Konkrete Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (Pflanzen, Arten des Anhangs IV der FFH-RL [Groß- und Kleinsäuger einschließlich Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Libellen] und europäische Vogelarten) gibt es für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung nicht. Einzelinformationen bzw. Zufallsbeobachtungen sind für den Untersuchungsraum nicht bekannt. Auf Grund der vorgefundenen Habitate der Acker und Gewerbeflächen und der noch frischen Anpflanzungen erfolgt daher eine Potenzialabschätzung auf Grundlage von zwei Begehungen im Herbst 2012 und im März 2013.

Lebensraumtypen von Pflanzen gem. FFH-Richtlinie sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Bedeutung liegt somit nicht vor.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitate Gewerbeflächen mit Baulücken und intensiv genutzter Ackerflächen sind Tierarten nicht von der Planung betroffen. Dies gilt auch für die im Ursprungsplan festgesetzten und umgesetzten Anpflanzungen in Form der straßenbegleitenden Anpflanzungen und der nach Norden begrenzenden Streuobstwiese Die Anpflanzungen sind im letzten Jahr erfolgt und haben ihre ökologische Wertigkeit noch nicht entwickeln können.

Landschaftsbild:

Intensiv genutzte Gewerbefläche mit unterdurchschnittlicher Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Anpflanzungen sind noch nicht sichtbar.

Natura 2000-Gebiete:

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsbereich eines FFH-Gebietes.

Mensch (insb. Lärm- und Geruchsimmissionen):

Gegenüber dem Ursprungsplan, für den ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen wurde, werden durch die vorliegende Änderung keine erhöhte Belastung der Umgebungsbebauung hervorgerufen. Für die Erholungsfunktion hat der Vorhabenbereich keine besondere Relevanz.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Emissionen, Abfälle, Abwasser:

Stoffeinträge im Rahmen der üblichen intensiven Agrar-Bewirtschaftung.

Wechselwirkungen:

Es bestehen hier keine in diesem Zusammenhang relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

b) Entwicklungsprognose (*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung*):

Bei Durchführung der Planung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustands auszugehen:

Boden:

Im Hinblick auf den Boden ist in Anbetracht der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer Vergrößerung des Baugebietes um 1000 qm eine maximale Versiegelung von ca. 600 m² (Gewerbebauten, Nebengebäuden, Zu- und Abfahrtswege, Stellplätze) möglich. Dies hat zur Folge, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. 0,06 ha völlig ausgesetzt werden kann.

Wasser:

Das im Geltungsbereich des B-Planes anfallende Abwasser wird in den Klärteichen (Mischkanalisation) der Gemeinde behandelt. Stehende oder fließende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Gegenüber dem Ursprungsplan ist der Eingriff auf das Schutzgurt Wasser als unerheblich einzustufen.

Klima/Luft:

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse und der Luftqualität sind durch die Ergänzungsfläche keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Die Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Tiere und Pflanzen bzw. Arten – und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotop:

Als Biotop und Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften ist das bestehende Ackerland und das Gewerbegebiet incl. der vorgenommenen Anpflanzungen, zumal in der hier vorliegenden intensiven Nutzungsform, nur von eingeschränkter Bedeutung.

Artenschutz:

Konkrete Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen auf der Erweiterungsfläche gibt es nicht. Die bestehende Gewerbegebiet und die intensiv genutzte Ackerfläche bil-

det keine potentielle Lebensstätten geschützter Arten. Dies gilt auch für die im Ursprungsplan festgesetzten und letztes Jahr umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen, die ihre ökologische Wertigkeit noch nicht entfalten konnten. ,

Mit der geplanten Bebauung gehen keine potenziellen Brutplätze und Nahrungsflächen verloren. Darüber hinaus ist auch davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden und ein Verbotstatbestand gem. § 42 (1) Nr. 3 nicht eintritt. Eine Zerstörung von Gelegen oder eine Tötung von Jungvögeln und damit das Eintreten des Tötungsverbot gem. § 42 (1) Nr.1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Baufeldräumung im Spätsommer/Herbst erfolgt.

Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG treten insofern nicht ein, und Belange des Artenschutzes stehen den Planinhalten nicht entgegen.

Landschaftsbild:

Das vorhandene Landschaftsbild ist durch das bereits bestehende Gewerbegebiet vorbelastet. Die Firsthöhe der zukünftigen baulichen Anlagen bleibt unverändert.

Mensch (insb. Lärm- und Geruchsimmissionen):

Es sind keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Erholungsfunktionen sind nicht betroffen.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Abfälle, Abwasser:

Das auf Gelände anfallende nicht belastete Oberflächenwasser wird entsprechend den Ausführungen im Ursprungsplan vor Ort zur Versickerung gebracht. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Wechselwirkungen:

nicht betroffen.

Zusammenfassung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 dient Vergrößerung des Baufeldes zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bestehenden Gewerbegrundstücke, bei gleichzeitiger geringfügiger Vergrößerung des Baugebietes.

Durch die Erweiterungsmaßnahme sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden (Versiegelung), zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung auszugehen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten Zielsetzung ist der mit der Errichtung der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen verbundene Eingriff unvermeidbar. Er lässt sich auch nur begrenzt minimieren.

Aus der im Bebauungsplan dokumentierten Neuversiegelungsfläche ergibt sich eine Eingriffsfläche von 600 m². Ein angestrebter flächenhafter Gesamtausgleich im Verhältnis von 1:0,5 für die versiegelte Fläche umfasst rechnerisch ca. 300 m².

Im Ursprungsplan wurden insgesamt ca. 3185 qm Neuanpflanzungsflächen festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden Änderung sind dies nunmehr 3500 qm. Der notwendige Ausgleich ist somit sicher gestellt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten (In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, Standortalternativen):

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten (Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung (Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt):

Im Rahmen der erforderlichen Genehmigungen werden die notwendigen umweltrelevanten Auflagen formuliert. Eine Überwachung erfolgt durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 dient Vergrößerung des Baufeldes zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bestehenden Gewerbegrundstücke, bei gleichzeitiger geringfügiger Vergrößerung des Baugebietes.

Durch die Erweiterungsbaumaßnahmen sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden (Versiegelung) zu erwarten. Der Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in einem ausreichenden Maß vorhanden. Durch die Vergrößerung des Baufeldes sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) mit 96 m³ ist sichergestellt: Die Zugänglichkeit der Gebäude für die Feuerwehr und den Rettungsdienst muss den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009 § 5 Abs. 1 u. 2) und der DIN 14090 genügen.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht.

9. 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.

Gemeinde Fuhlendorf



(Der Bürgermeister)

