

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lentförden

**Teilbereich 1: „Südlich der K 90, westlich des Gewerbegebietes Norderstraße,
östlich der Weddelbrooker Straße“**

**Teilbereich 2: „Nördlich der Schmalfelder Straße, südlich der in Höhe des
Einmündungsbereiches Norderstraße / Bundesstraße liegenden Waldfläche,
zwischen Bundesstraße 4 und der AKN-Bahntrasse“**

**Teilbereich 3: „östlich der Kieler Straße, nördlich der Straße am Bahnhof,
westlich der Bahntrasse der AKN und südlich des Pappenkamps“**

Erläuterungsbericht

1. Allgemeines

8.7.1999
2.9.1999

Die Gemeindevertretung Lentförden hat in ihren Sitzungen am 4.11.1999 und 06.04.2000 beschlossen, für die o. g. Gebiete die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Planung soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert (Teilbereich 1), die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung eines Kfz Handels an der B4 (Teilbereich 2) und die städtebauliche Sicherung eines Areales im Innenbereich der Gemeinde gewährleistet werden (Teilbereich 3).

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Ausarbeitung des Bauleitplans wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planzinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

2. Lage und Umfang der Plangebiete

Teilbereich 1

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich des bestehenden Gewerbegebietes südlich der K.90. Es wird im Süden und Westen umgrenzt von landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha..

Teilbereich 2

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,0 ha liegt am nördlichen Ortsausgang der Gemeinde Lentförden .Im Norden wird es durch vorhandene Waldflächen, im Süden von vorhandenen Bebauung, im Osten von der AKN und im Westen von der Bundesstraße 4 begrenzt.

Teilbereich 3

Auch dieser Teilbereich liegt direkt an der B4 und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Die genaue Lage und der Umfang der Plangebiete ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000.

3. Inhalt der Planung

Teilbereich 1

Die Änderung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbegrundstücken für die nächsten Jahre. Bereits 1994 hatte die Gemeinde ein erstes kleines Gewerbegebiet an der neuen K 90 ausgewiesen, in dem rasch sechs Betriebe angesiedelt werden konnten (Bebauungsplan Nr. 8). Zwischenzeitlich besteht jedoch erneut Bedarf an Bauland für Betriebe aus dem Ort. Mit der vorgesehenen begrenzten Erweiterung kann diese Nachfrage in guter Zuordnung zum bestehenden Gewerbegebiet befriedigt werde.

Das Plangebiet liegt bislang im Außenbereich und wird landwirtschaftlich intensiv als Acker- und Grünland genutzt. Zur Realisierung der angestrebten Bebauung erfolgt eine Änderung der Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbegebiet“. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Abzweig von der vorhandenen Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes.

Die durch diese Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkret ausgeglichen oder ersetzt. U.a. ist vorgesehen eine intensive Eingrünung des Plangebietes insbesondere nach Süden zur Ortslage, aber auch nach Westen zur freien Landschaft. Gleichwohl muß die Gemeinde sich in westlicher Richtung aber auch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten offen halten.

Der notwendige flächenhafte Ausgleich ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an der Schmalfelder Straße im östlichen Gemeindegebiet vorgesehen (s. Lageplan in der Anlage). Hier steht ein ca. 0.46 ha großes gemeindeeigenes Grundstück zur Verfügung. Diese Fläche wurde bis vor kurzem noch als Strauchgutlagerplatz genutzt und soll jetzt der natürlichen Sukzession überlassen werden. Aufgrund der Entfernung zur nächsten Wohnbebauung von ca. 130 m sind wesentliche Immissionskonflikte nicht zu erwarten. Bereits das bestehende Gewerbegebiet enthält eine unter Immissionsgesichtspunkten unproblematische Nutzungsstruktur. Dieses wird auch für den Erweiterungsbereich angestrebt und im Bebauungsplan gesichert.

Teilbereich 2

Die Ausweisung der Teilfläche II als Gewerbegebiet erfolgt zu Gunsten eines ortsansässigen Kfz Betriebes (Verkauf und Reperatur) der innerhalb der Ortslage keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzt und seinen Betrieb auf diese Fläche aussiedeln möchte. Aus branchenspezifischen Gründen ist der Betrieb auf die direkte Nähe der Bundesstraße angewiesen.

Das Plangebiet liegt bislang im Außenbereich und wird landwirtschaftlich intensiv als Acker- und Grünland genutzt. Zur Realisierung der angestrebten Bebauung erfolgt eine Änderung der Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbegebiet“. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Bundesstraße 4. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren wird eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgen.

Die durch diese Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren konkret ausgeglichen oder ersetzt.

U.a. ist vorgesehen eine intensive Eingrünung des Plangebietes im Bereich der dargestellten Grünfläche vorgesehen. Diese Angaben werden im Rahmen des noch zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitplanes konkretisiert.

Aufgrund der Lage des Plangebiets, den gegebenen Vorbelastungen (Verkehrslärm) und der angestrebten Art der zukünftigen Nutzung sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Teilbereich 3

Dieser bereits bebaute Bereich ist im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet dargestellt. Dies entspricht nicht mehr der derzeitigen Nutzung. In diesem Bereich befindet sich auch die ehemalige Gaststätte „Tannenhof“.

Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen, hat die Gemeinde beschlossen für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem soll dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden. Als Anpassung an dieses planerische Ziel der Gemeinde Lenzförden, wird dieser Bereich nunmehr als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Planbereich ist dem Innenbereich zuzuordnen. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht.

Innerhalb des Teilbereiches 3 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle mit Autowaschanlage. Der Standort wird innerhalb der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Sollte der Verdacht nicht ausgeräumt werden sind weitere Untersuchungen notwendig.

4. Ver- und Entsorgung

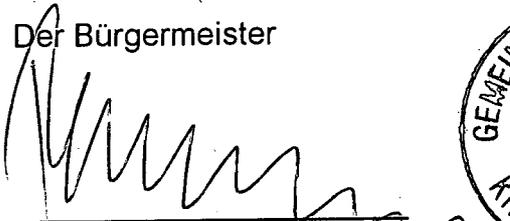
Die Versorgung der Plangebiete mit Energie (Strom, Erdgas) und Wasser erfolgt über die im Ort vorhandenen Einrichtungen.

Die Beseitigung des Niederschlagwassers und des Abwassers erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

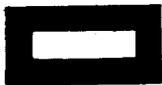
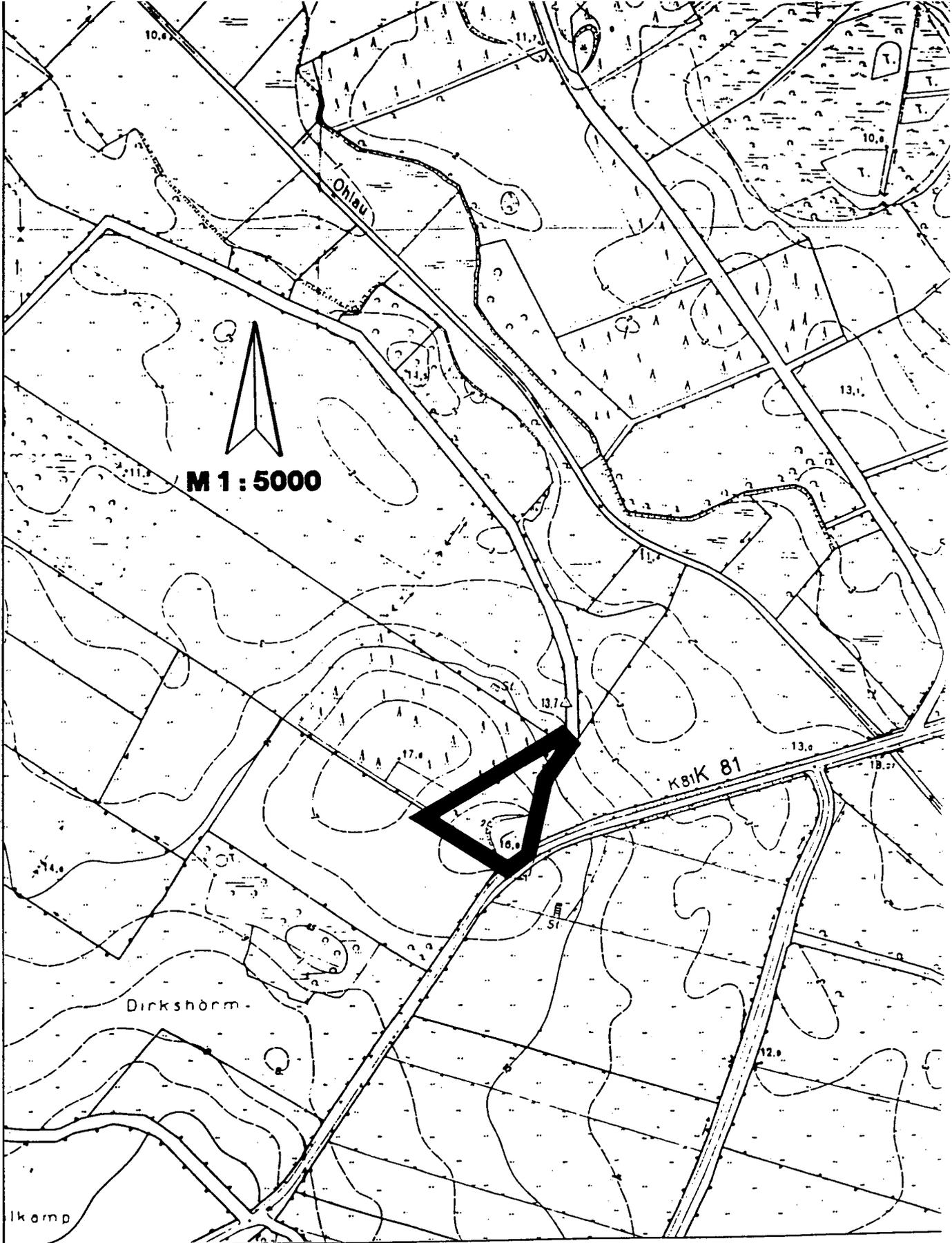
Gemeinde Lentförden, den 14. 11. 2000

Der Bürgermeister



(Bürgermeister)





2. Änderung Flächennutzungsplan Lentförden
Ausgleichsfläche
(Flurstücke 16/1 und 58/13)