

# **B e g r ü n d u n g**

**zur 8. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

**der Gemeinde Lentförden**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„östlich der Weddelbrooker Strasse, nördlich Eichenweg““**

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 4. Inhalt der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Hinweise**

### **1. Grundlagen zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentförhden hat am 06.12.2005 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) 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 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Parallel zu vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgestellt. Es handelt sich somit um ein so genanntes Parallelverfahren.

### **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Bereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage Lentförhden und wird begrenzt:

im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,  
im Westen durch die Weddelbrooker Strasse und

im Süden durch die nördliche Bebauung entlang des Eichenweges.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,22 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan.

### **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Durch die vorliegende Planung soll die planungsrechtliche Voraussetzung zum Bau zweier weiterer „Einfamilienhäuser“ geschaffen werden. Durch die Bebauung soll in Verbindung mit der gegenüberliegenden Bebauung, ein abschließender Ortsrand geschaffen werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von 2 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer durch gegenüber liegende Bebauung geprägte Freifläche,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verhinderung einer massiven dorfuntypischen Bebauung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die geplante Realisierung von umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen.

### **4. Inhalt der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich der Planung handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten, zurzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichs.

Als Vorbereitung zur Bebauung von zwei Baugrundstücken wird der Planbereich nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Realisierung der durch die vorliegende Planung vorbereiteten Bebauung ist kurzfristig vorgesehen.

Im Parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufzustellenden Bebauungsplan wird durch Festsetzungen sichergestellt, dass eine ortstypische und eine der umliegenden Bebauung entsprechende „Bauweise“ sichergestellt wird.

Dies erfolgt durch Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), der Beschränkung der Wohneinheiten, einer ortstypischen

Grundflächenzahl (0,2) und der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Darüber hinaus wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine eingeschossige Bauweise mit einer Höhenbegrenzung ( Firsthöhe von maximal 8,00 m) festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Weddelbrooker Straße. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landschaftlich genutzte Flächen an. Während der Ernte- und Bestellzeit können zeitlich begrenzt landwirtschaftlich typische Immissionen<sup>8</sup> Staub, Lärm und Gerüche auftreten.

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

### **5.1 Einleitung**

#### **a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 3 und 4

#### **b) Ziele des Naturschutzes, soweit sie durch den Bebauungsplan berührt werden**

Die im Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass 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 Biotope (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Artenschutz (Da es keine Hinweise gibt, wurde eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung der Biotopqualität vorgenommen).

## **5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **a) Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) dar. Gehölzanpflanzungen bestehen nicht. Das Plangebiet grenzt an vorhandene Bebauung bzw. Acker- oder Verkehrsfläche an.

#### **Schutzgut Boden**

Als Bodenart liegt lehmiger Sand, als Bodentyp Podsol-Braunerde vor. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung unempfindlichen, relativ nährstoffarmen Boden. Sowohl die Oberflächenwasserdurchlässigkeit als auch die Filterwirkung sind sehr gut. Der Boden ist aber durch die gegebene intensive Ackernutzung vorbelastet.

#### **Schutzgut Klima/Luft:**

Die Gemeinde Lentföhrden 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.

Kleinklimatisch positiv wirkende landschaftliche Strukturen wie Knicks oder ähnliches sind nicht vorhanden, daher ist insbesondere in den Sommermonaten mit extremen Temperaturen zu rechnen.

#### **Schutzgut Wasser**

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt tiefer als 2,00 m unter Flur. Sowohl Altlasten als auch stille oder fließende Gewässer kommen im Planungsraum nicht vor. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt nicht aus Sicht des Grundwasserschutzes, da der Boden des Planungsraumes sehr gut durchlässig ist und nur eine geringe Pufferfähigkeit besitzt. Die Niederschläge versickern weitgehend auf der Fläche.

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Ackerland". Die Nutzung ist intensiv. Eine Ackerbegleitflora fehlt weitestgehend. Aufgrund der intensiven Nutzung, Naturferne sowie Strukturarmut ist der das Plangebiet bestimmende Biotoptyp

in seiner ökologischen Funktion als Lebensraum für heimische Tier – und Pflanzengesellschaften erheblich eingeschränkt. Tierarten konnten im Zuge der Zufallsbeobachtung nicht beobachtet werden.

### **Schutzgut Ort und Landschaftsbild**

Der Planbereich ist durch anschließende Wohnbebauung bereits anthropogen vorgeprägt. Denkmalgeschützte Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht. In Verbindung mit der gegebenen Nutzung als intensiver Ackerstandort besitzt der Standort im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild nur eine sehr geringe Wertigkeit.

### **Schutzgut Immissionsschutz**

Der Planbereich ist weder durch Lärm – noch durch Geruchsimmissionen vorbelastet.

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

Das Plangebiet widerspricht den Aussagen des festgestellten Landschaftsplanes. Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes soll hier aus gemeindlicher Sicht keine bauliche Entwicklung stattfinden. Landschaftspflegerische Gründe, die gegen die angestrebte Bebauung sprechen, sind dem Textteil zum Landschaftsplan nicht zu entnehmen. Dieser Tatbestand hat sich im Rahmen der Bestandsaufnahme bestätigt.

Der Widerspruch zu den Aussagen des Landschaftsplanes ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftspflegerischer Sicht akzeptabel, da die geplante Bebauung nicht über den Bereich hinausgeht, der durch bestehende – gegenüberliegende Bebauung - geprägt ist. Durch die Planung wird ein geschlossener Ortrand gebildet.

Zudem befindet sich das Plangebiet westlich der B 4, das heißt in einem Bereich der für eine wohnbauliche Weiterentwicklung geeignet ist.

Belange des Naturschutzes werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, zumal im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine landschaftsgerechte Abgrenzung- in Form eine 5,00 m breiten Hecke- festgesetzt wird.

Eine über das geplante Maß hinausgehende Bebauung ist auch zukünftig nicht vorgesehen.

### **b) Entwicklungsprognose**

Bei 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 Lentförden entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung, (Wohnhäuser, Nebenanlagen und Zuwegungen)
- von Emissionen ( Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild
- Verbrauch von Lebensraum.

Im Hinblick auf den Boden ist – da die Festsetzungen im verbindlichen Bebauungsplan bereits feststehen- als überschlägige Berechnung folgende maximale Versiegelung möglich:

$$\text{Baugebiet } 2.200 \times 0,3 (0,2 + 50\%) = 660 \text{ qm}$$

Das bedeutet, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. 0,066 ha völlig ausgesetzt wird. Dies gilt auch für den Wasserhaushalt, da es hier zu erheblichen Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Filterwirkung und der Grundwasserneubildung kommt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet stark anthropogen vorgeprägt ist. Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung kommen. Die Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Klima sind im Hinblick auf den Bestand als vernachlässigbar einzuschätzen.

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**

Durch die Bebauung einer durch gegenüberliegende Bebauung geprägten Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden und darüber hinaus ein endgültiger und begradigter Ortsrand gebildet.

Darüber hinaus werden im verbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen zur weiteren Minimierung getroffen hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

1. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 bei gleichzeitiger Einzelhausbebauung wird eine massive Versiegelung vermieden.
2. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
3. Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.
4. Es wird textlich festgesetzt, dass nicht verunreinigtes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zusätzlich zu den beschriebenen Maßnahmen ist zur vollständigen Kompensation des Eingriffes die Realisierung weiterer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Plangebietes sichergestellt; dies durch die Anpflanzung einer 5,00 m breiten Hecke zur freien Landschaft.

### **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 Planungsmöglichkeiten, bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten.

## **5.3 Zusätzliche Angaben**

### **a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorliegenden Planung dient der Vorbereitung zum Bau von zwei ortstypischen Einfamilienhäusern. Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebautes und landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland dar. Durch die geplante Bebauung sind insbesondere Bodenversiegelungen und ein verändertes Landschaftsbild zu erwarten. Ein Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Pflanzung einer 5,00 m breiten naturnahen Hecke als Abgrenzung zur freien Landschaft. Im künftigen Baugebiet ist nicht mit Lärm - oder Geruchsimmissionen zu rechnen.

## **6. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt, die die Anforderung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über Anschluss an die bestehende Wasserversorgungsanlage.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Gebiet wird an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz bzw. über Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist nicht erforderlich.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

**Abfallbeseitigung**

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

**Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

**Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup> / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt.

**8. 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 Lentförden

---

(Der Bürgermeister)