

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr.8**

**-1. Änderung und Ergänzung-**

**der Gemeinde Lentförden**

**Kreis Segeberg**

**für den Bereich:**

**„Westlich im Anschluß an des Gewerbegebiet, östlich der  
Weddelbrooker Straße, zwischen der K 90 und Eichenweg“**

## 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
  - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
5. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentförden hat am 06.04.2000 den Aufstellungsbeschuß für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 gefaßt.

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lentförden ist der Vorhabenbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Zur Zeit betreibt die Gemeinde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierbei wird der Vorhabenbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Es handelt sich somit um ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 (3) BauGB.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. S.-H. S. 321).

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

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.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:25.000.

## **3. Gründe und Ziele des Bebauungsplanes**

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 Erwei-

terung kann diese Nachfrage in guter Zuordnung zum bestehenden Gewerbegebiet befriedigt werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der Voraussetzung zum Erhalt und Ausbau der innergemeindlichen Arbeitsplätze.
- Berücksichtigung der Belange der ortsansässigen Wirtschaft.
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Lentförden handelt es sich um die Überplanung einer zur Zeit landwirtschaftlich genutzten und somit unbebauten Fläche.

Die Überplanung des Bereiches bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe vorhanden ist und es in der Gesamtheit zu einer Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes kommt.

Der Bereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Gewerbegebiet (GE)
- Anpflanzungen
- Verkehrsflächen

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Bis auf die Einschränkung, daß innerhalb des Baugebietes (s. a. textliche Festsetzung Ziffer Nr. 1.1) keine Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO zulässig sind, und dem festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Nachtzeit (s.a. unter Immissionsschutz), bestehen keine weiteren Restriktionen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Das festgesetzte Baufeld , die Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Geschossflächenzahl von 1,2 wurden so gewählt, daß die baulichen Wünsche der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe möglichst wenig eingeschränkt werden. Bei der festgesetzten zweigeschossigen und abweichenden Bauweise sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten, wobei Baulängen über 50,00 m zulässig sind.

Die festgesetzten Baugrenzen im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes können bei Verzicht desselben überschritten werden. Voraussetzung ist, daß die Erschließung auf öffentlich-rechtlich sichergestellt ist und ein 5,00 m breiter Bereich, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie nicht bebaut wird.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden in Anlehnung an den Ursprungsplan textliche Festsetzungen lediglich hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen für erforderlich gehalten. Hierbei wird gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB die maximale Firsthöhe mit 10,00 m und die maximale Sockelhöhe mit 0,50 m über dem mittleren Geländeniveau festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild. Darüberhinaus wird festgesetzt , daß die Dacheindeckung der bis zu 45° geneigten Satteldächer in roten oder anthrazitfarbenden Pfannen erfolgen muß.

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Abzweig von der vorhandenen Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes.

Der Kreuzungsbereich muß hierbei neu konzipiert werden . Die Erschließungsstraße erhält eine Gesamtausbaubreite von 7,00 m, wobei in Teilbereichen zusätzlich ein 2,50 m breiter Parkstreifen angebunden wird. Am Ende der Erschließung wird ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 24,00 m angebunden, wodurch eine Wendemöglichkeit für dreiaxige Lastkraftwagen und Müllfahrzeuge sichergestellt ist.

Die Erschließung ist so konzipiert, daß eine Erweiterung des Gewerbegebietes in westliche Richtung erfolgen kann.

Der Bebauungsplan versteht sich als Angebotsplanung. Sollte beispielsweise der gesamte Bereich südlich der Erschließungsstraße von nur einem Gewerbebetrieb erworben werden, kann auf das festgesetzte Geh,- Fahr- und Leitungsrecht ausnahmsweise verzichtet werden ( s. a. textliche.Festsetzung Ziffer 4.1) , wenn die Erschließung auf eine andere Art und Weise öffentlich-rechtlich sichergestellt wird. Die Anforderungen des Brandschutzes sind hierbei zu beachten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt aus diesem Grunde wurde die Anbauverbotszone nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der bestehende Einmündungsbereich in die Kreisstraße wird nicht verändert.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

#### **Bestand**

Das Plangebiet wird zur Zeit als Grünland ( Pferdeweide) genutzt. Die Fläche ist frei von jeglichem Gehölzbewuchs

Ortsbildprägende Einzelbäume sind nicht vorhanden. Insgesamt sind keine besonders schützenswerten Lebensräume oder Biotope zu verzeichnen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert ( Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der gewerblichen Nutzung im Osten des Plangebietes eine geringe Qualität. Klimatisch sind durch die Geländesituation homogene Gegebenheiten anzutreffen. Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren nicht. Als Bodentyp liegt Podsol-Braunerde vor .

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

#### **Eingriff**

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftökologische Funktionen nicht betroffen. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch den Bebauungsplan ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Lentförden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf eine Änderung des Landschaftsplanes im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird verzichtet. Hierbei

ist sichergestellt, daß seitens der Gemeinde zur Zeit ein größeres Änderungsverfahren zum Landschaftsplan eingeleitet wird, wobei die Erweiterung des Gewerbegebietes berücksichtigt wird.

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

- der Bodenversiegelung, (Erschließung, Betriebsgebäude, Lagerplätze und Stellplätze)
- von Emissionen ( Hausbrand , Kfz. Verkehr)
- von Abwässern

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild entsteht insbesondere durch die bauliche Ausweitung der Ortslage in die freie Landschaft.

Im Hinblick auf den Boden ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Maximal mögliche Bebauung	12.000 x 0,8 (Kappungsgrenze)	= 9.600 qm
Erschließung		= <u>1.000 qm</u>
Summe		= 10.600 qm

Das heißt, daß durch den Bebauungsplan die Bodenfunktion auf maximal 1.06 ha völlig ausgesetzt wird.

### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

- a) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.
- b) Es wird textlich festgesetzt, daß Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Darüberhinaus sind auf den privaten Grundstücken ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig.

## **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- a) Der Bebauungsplan setzt im Bereich zwischen der Kreisstraße 90 und dem Baugebiet eine 7,00 m breite ebenerdige Knickanpflanzung fest. Diese ist flächenhaft mit Arten der Hasel- Schlehen- Knick Gesellschaft und einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro qm zu bepflanzen. Um den langsamwüchsigen Arten gegenüber den schnellwüchsigen Arten gleiche Startbedingungen zu ermöglichen, sollen Pflanzen der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Diese Anpflanzung stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits bestehenden Anpflanzung im öffentlichen Raum dar.
- b) Als südliche und westliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird eine 3,00 m breite Knickanpflanzung festgesetzt. Der Knick ist mit einer Höhe von 0,50 m einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallsohlenbreite von 3,0 m herzustellen. Er ist zweireihig mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Arten des Schlehen- Hasel Knicks zu bepflanzen.
- c) Zwischen den festgesetzten Knickanpflanzungen und dem Baugebiet wird ein 3,00 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Umsetzung dieser Festsetzung ist der Bereich vom Baugebiet durch einen Zaun abzugrenzen.
- d) Außerhalb des Plangeltungsbereiches soll der ehemalige Strauchgutlagerplatz der natürlichen Sukzession überlassen werden. Aufgrund der Tatsache, daß sich diese Fläche ( Flurstück 16/1 und 58/13 im Eigentum der Gemeinde befindet, ist sichergestellt, daß die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Die Genaue Lage des Lageplatzes ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

## **Abschließende Bilanz**

### Wasser

Ein Ausgleich des Eingriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagwassers sichergestellt ist. Zusätzlich ist die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagwassers von den Dächern anzustreben.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

### Landschaftsbild

Durch die Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zumindestens minimiert.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

### Boden

Insgesamt steht der Versiegelung durch die maximal mögliche Bebauung im Außenbereich incl. notwendiger Erschließung von ca. 10.600 qm eine Ausgleichsfläche (Sukzession, Anpflanzungsflächen und Knickschutzstreifen) von ca. 6000 qm gegenüber, wodurch in Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 der notwendige Ausgleich erbracht ist.

## **5. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Das Plangebiet liegt ca. 130 m nördlich von einem Allgemeinen Wohngebiet. Bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 8 wurde durch ein Gutachten geklärt, daß unzulässig hohe Lärmimmissionen am Tage nicht zu erwarten sind. Dies gilt nicht für die Nachtzeit. Aus diesem Grunde wurde im Ursprungsplan für die Nachtzeit ein maximaler Schallleistungspegel festgesetzt. Da die Lage der mit diesem Bebauungsplan möglichen neuen Baugrundstücken zu der vorhandenen Wohnbebauung nicht ungünstiger ist, als die durch das Gutachten beurteilten Grundstücke, wird davon ausgegangen, daß die Übernahme der Schallleistungspegel von 45 (dB) A nachts als Lärmschutzmaßnahme ausreichend ist. Das Ursprungsgutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Lentförden.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigung gewährleistet.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz bzw. Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers. Rechtzeitig vor Baubeginn wird der Nachweis erbracht, daß das vorhandene Regenrückhaltebecken die zusätzlichen Niederschlagsmengen aufnehmen und behandeln kann.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG ( Schleswig). Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

### **Feuerlöscheinrichtung**

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 24.08.1999 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Die Gemeinde wird die erforderliche Menge von 192 cbm/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stellen. Auf das Arbeitsblatt DVDW –W 405 wird hingewiesen.

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

Durch die vorliegende Planung werden keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen erforderlich, da das Plangebiet im Eigentum der Gemeinde ist.

**7. Kosten**

Die entstehenden Erschließungskosten werden durch städtebaulichen Vertrag auf die späteren Anlieger umgelegt.

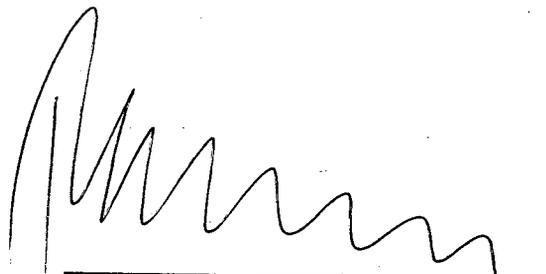
**8. Hinweise**

- 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 wiederverwendet werden.

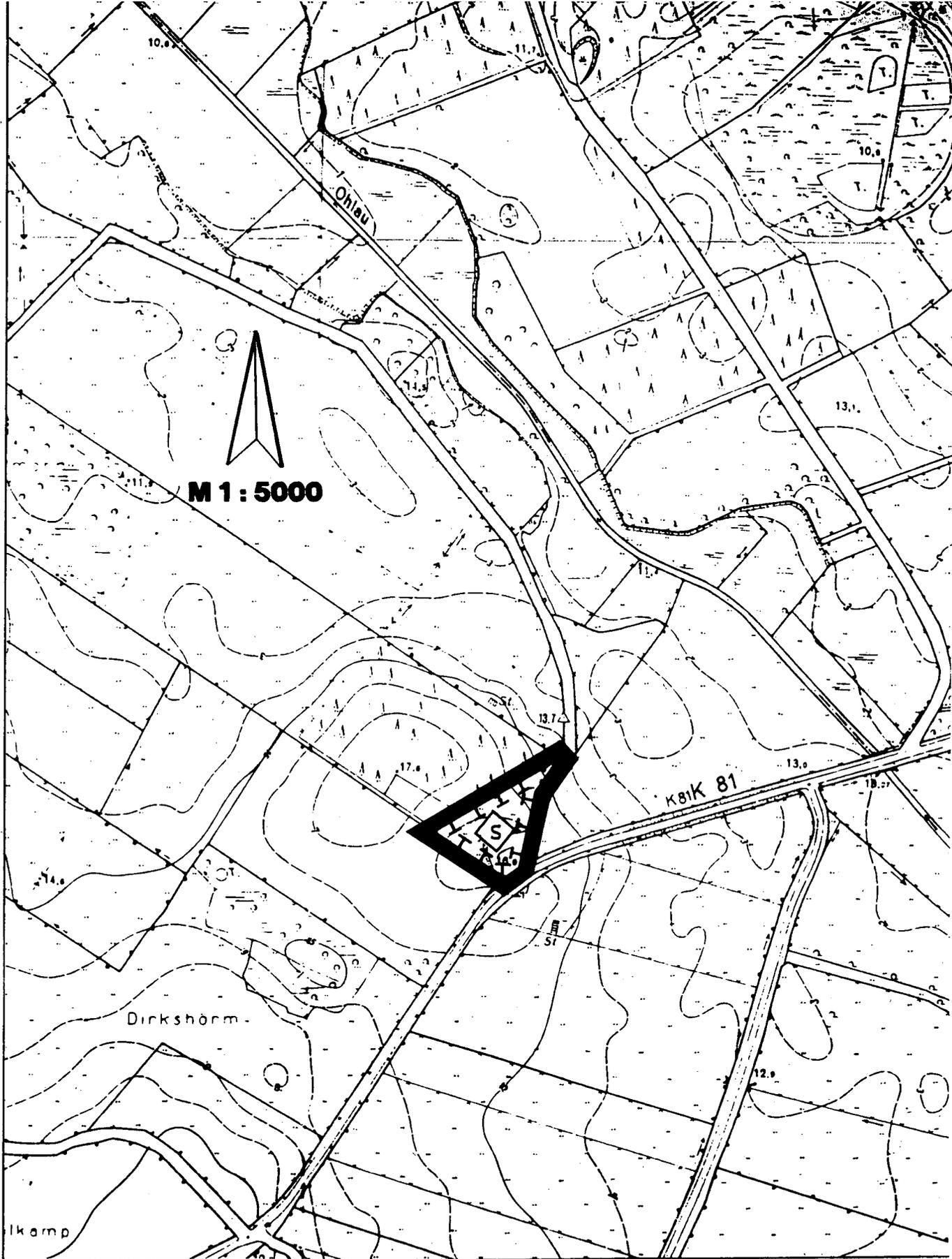
Gemeinde Lentförden  
Der Bürgermeister



Kreis Segeberg  
Der Landrat  
-Räumliche Planung und  
Entwicklung-

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

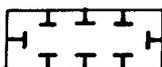
  
\_\_\_\_\_  
(Stadtplaner)



## GEMEINDE LENTFÖHRDEN



1. Änderung+Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8  
 externe Ausgleichsfläche  
 ( Flurstücke 16/1 und 58/13 )



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
 Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB



Sukzessionsfläche