

Bebauungsplan Nr. 24

Gemeinde Lentförden

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24

mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBauO SH

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Telefon: +49 (0) 40-25776737-0
Mail: mail@ek-stadtplaner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen	2
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	2
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen	3
1.3	Lage und Bestand	3
2	Anlass der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Raumordnung und Landschaftsplanung	5
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	5
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I	6
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	7
3.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.2.2	Bestehende Bebauungspläne	7
3.2.3	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	7
3.2.4	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope ..	7
3.2.5	Anbauverbotszone	8
4	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	8
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.2	Erschließung	12
4.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
4.4	Örtliche Bauvorschriften	16
4.4.1	Werbeanlagen	16
4.5	Ver- und Entsorgung	16
4.5.1	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung	16
4.5.2	Oberflächenentwässerung	17
4.5.3	Löschwasserversorgung	17
4.6	Immissionsschutz, Altlasten	17
4.6.1	Immissionsschutz	17
4.6.2	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	20
4.6.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
4.7	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
5	Überlagerung / Änderung bestehender Bebauungspläne	21
6	Flächen- und Kostenangaben	21
6.1	Flächenangaben	21
6.2	Kostenangaben	21

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentförden hat in ihrer Sitzung am **17. April 2018** den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am **9. Mai 2018** erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am **22. Januar 2019** durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **18. Oktober 2018** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am **5. März 2019** den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **28. März 2019 bis einschließlich 30. April 2019** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit am **20. März 2019** in der Umschau ortsüblich bekanntgemacht.

Der katastermäßige Bestand am **13. November 2019** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **4. Juni 2019** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **4. Juni 2019** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am..... in Kraft getreten.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 24 wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Juli 2010
- Regionalplan für den Planungsraum I, April 2005
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lentförden

1.3 Lage und Bestand

Die Gemeinde Lentförden liegt im Kreis Segeberg, rund 45 Kilometer nördlich der Freien und Hansestadt Hamburg in Schleswig-Holstein. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 24 liegt im Norden des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Lentförden. Seine Größe umfasst rund 1,07 Hektar. Er bildet ein baulich untergenutzte Lücke entlang der ansonsten durchgehend bebauten Westseite der Bundesstraße 4. Die Entfernung zum Bahnhof Lentförden beträgt rund 500 Meter, das Gemeindezentrum im Bereich der Schulstraße ist rund 800 Meter entfernt und somit fußläufig erreichbar. Parallel zur östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bundesstraße 4 (Kieler Straße), die Schmalfelder Straße begrenzt den Geltungsbereich in Richtung Nordwesten und Westen. Weiter in Richtung Süden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.

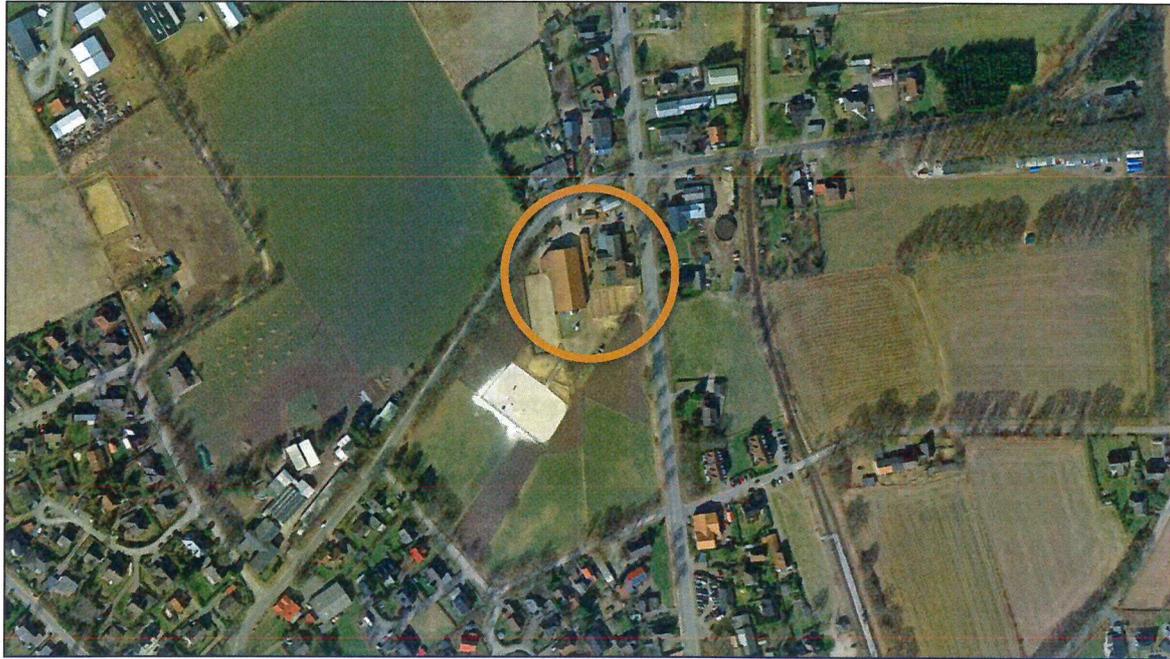
Die direkte Nachbarschaft besteht im Norden und Osten durch gemischt genutzte Bebauung. Südwestlich, in rund 350 Meter Entfernung, ist eine durch großvolumige Gebäudekörper geprägte Hofstelle vorhanden. In etwa gleicher Entfernung, jenseits des südlich gelegenen Querwegs, wird das Gemeindegebiet Lentfördens durch kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägt.



Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Flurstück 26/6 (teilweise) sowie das Straßenflurstück 69/4 (teilweise). Das Plangebiet wird im Osten durch die Bundesstraße 4 (Kieler Straße), im Norden und Westen durch die „Schmalfelder Straße“ und im Süden und Südosten durch die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Querwegs begrenzt. Nördlich des Plangebiets, jenseits der Schmalfelder Straße, sowie südlich, jenseits des Querwegs, sind Wohnnutzungen vorhanden. Westlich geht das Plangebiet in die freie Landschaft über, östlich, jenseits der Bundesstraße 4 sind gemischt genutzte Strukturen prägend. In südwestlicher Richtung ist zusätzlich ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Insgesamt ist die umliegende Bebauung als aufgelockert und überwiegend kleinteilig zu bezeichnen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind, parallel zur Bundesstraße 4 und innerhalb des bestehenden

Straßenflurstücks, einige Bestandsbäume vorhanden. Neben einigen kleinen Linden ist auch eine straßenbildprägende Linde im Bestand vorhanden. Gleiches gilt für eine Esche im Einmündungsbereich der Schmalfelder Straße in die Bundesstraße 4. Auch dieser Baum steht innerhalb des bestehenden Straßenflurstücks. Im Plangebiet selber befinden sich zwei erhaltenswürdige Bäume. Im östlichen Teilbereich steht eine Linde, im südlichen Teilbereich eine Stiel-Eiche.



Das Plangebiet selber stellt sich als überwiegend versiegelt dar. Aktuell befindet sich eine brachgefallene Hofstelle sowie die zugehörigen Hofflächen im Plangebiet. Der Gebäudebestand ist durch großdimensionierte Hallen und Lagergebäude sowie durch ein Wohnhaus geprägt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine bestehende Hofzufahrt von der Schmalfelder Straße aus.

2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Lentförhden beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Lentförhden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Nahversorgers zu schaffen. Die Verkaufsflächengröße des Nahversorgers soll rund 800 m² betragen. Die Ladengestaltung soll ein modernes Ladenkonzept widerspiegeln und den Kunden eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine gute Übersichtlichkeit der Gänge bieten. Hierbei stehen vor allem eine komfortable Dimensionierung der Gänge, eine Reduzierung der Regalhöhen, eine Verbesserung der Belichtung im Verkaufsraum sowie eine großzügige Präsentation der Waren im Fokus.

Für das Plangebiet liegt kein bestehender Bebauungsplan vor. Eine Ansiedlung eines solchen Nahversorgers auf Grundlage des § 34 BauGB kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da im Plangebiet sowohl die Ausrichtung des Einzelhandels auf die Nahversorgung als auch eine verträgliche Betriebsgröße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich fixiert werden soll. Würde der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 24 nicht aufgestellt werden, wäre ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ebenfalls zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ An diesem in Rede stehende Standort soll jedoch die Nahversorgungssituation des Gemeindegebiets nachhaltig gesichert und eine anderweitige Entwicklung unterbunden werden.

Die Gemeinde Lentförhden sieht daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 als erforderlich und geboten an.

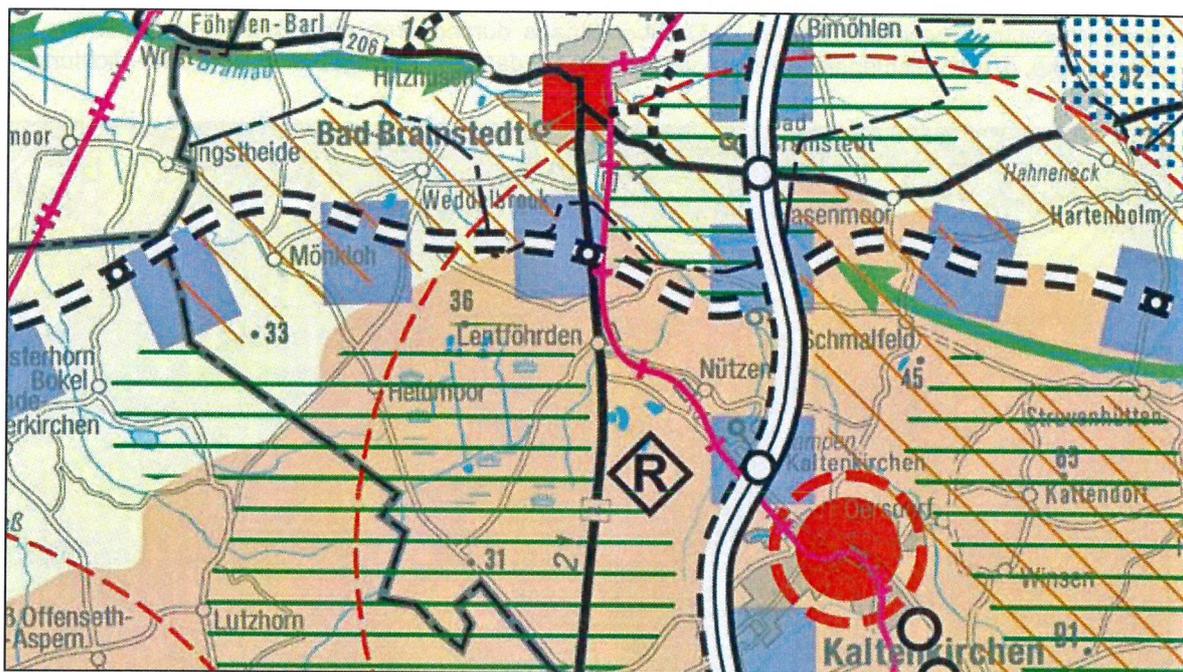
3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landschaftsplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 stellt die Gemeinde Lentförden im Ordnungsraum Hamburgs sowie innerhalb eines Umkreises von zehn Kilometern um ein Mittelzentrum (Kaltenkirchen), dar. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. In einem Umkreis von zehn Kilometern um Mittelzentren werden keine Zentralen Orte, sondern Stadtrandkerne festgelegt. Die Stadtrandkerne nehmen im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Zentralen Ort und für einen begrenzten Bereich, der in der Regel nur das eigene Gemeindegebiet umfasst, Versorgungsaufgaben wahr.

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Bundesstraße. Darüber hinaus führt eine eingleisige Bahnstrecke durch Lentförden. Nördlich des Gemeindegebiets sind eine Landesentwicklungsachse und eine geplante Bundesautobahn in Ost-West-Richtung dargestellt. Das südwestliche Gemeindegebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsraums für Natur und Landschaft. Für den Gemeinde Lentförden enthält der Textteil des Landesentwicklungsplans keine Aussagen.



In Bezug auf den Einzelhandel führt der Textteil des Landesentwicklungsplans folgendes aus:

- „In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den Zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten.“¹

¹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, S. 53

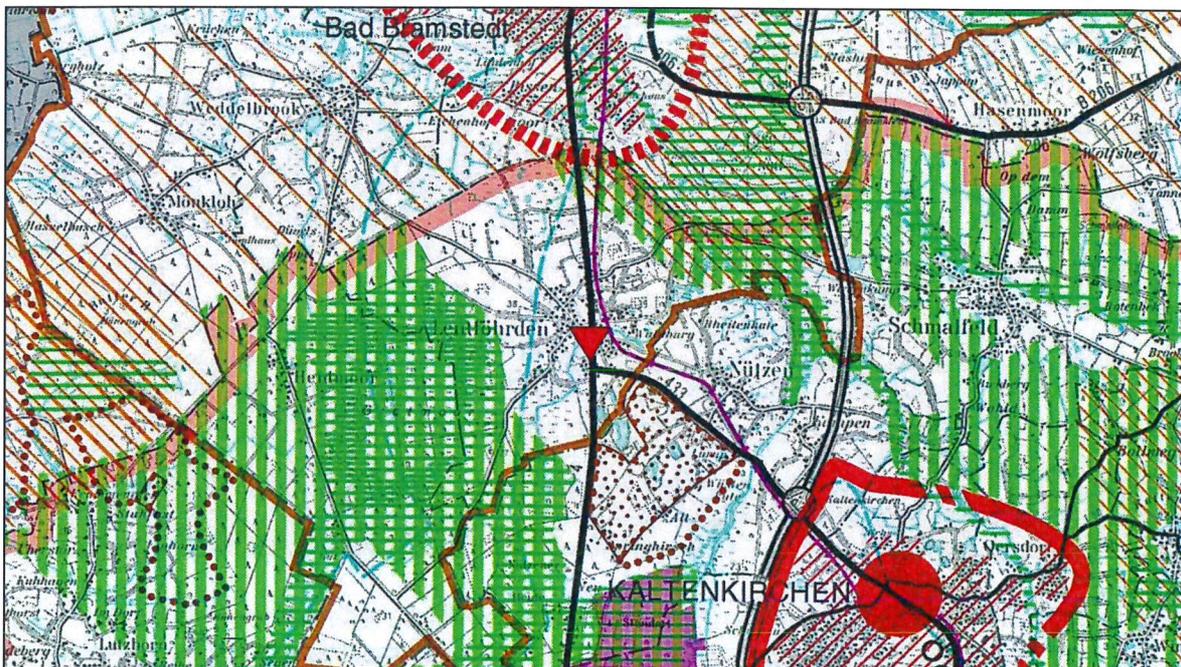
3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I

Im Regionalplan für den Planungsraum Schleswig-Holstein Süd sind Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des südlichen Teilraums Schleswig-Holsteins festgelegt. Zum Planungsraum I gehören die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn. Der Regionalplan gilt seit 1998.

Der Regionalplan ist auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans Schleswig-Holstein 1998 entstanden. Da der Planungsraum Teil der Metropolregion Hamburg ist, konkretisiert der Regionalplan auch den 1996 von den Ländern Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen verabschiedeten Handlungsrahmen zum Regionalen Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg (REK). Das Leitbild der "Dezentralen Konzentration" sowie die Prinzipien der "Siedlungsachsen" und der "Innerregionalen Vernetzung" finden sich in den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans wieder. Der Plan wurde von der Landesplanung Schleswig-Holstein unter intensiver Beteiligung der kommunalen Gebietskörperschaften aufgestellt und von einer gemeinsamen Arbeitsgruppe in Zusammenarbeit mit den Kreisverwaltungen erarbeitet.

Die Gemeinde Lentförden wird im Regionalplan im Ordnungsraum und mit der besonderen Funktion „Planerische Wohnfunktion“ dargestellt. „Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des bewährten Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen. Das Konzept geht nach wie vor davon aus, durch eine systematische Tiefengliederung des baulichen und wirtschaftlichen Geschehens entlang von Achsen die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung zu schaffen. Die von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum verlaufenden Achsen wurden seinerzeit auf der Grundlage des überkommenen Verkehrsnetzes konzipiert. Dabei kommt dem schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr eine besondere Bedeutung zu.

Die Räume zwischen den Achsen sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Sie sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden.“² Darüber hinaus durchqueren eine Bundesstraße sowie eine Bahnstrecke, deren Leistungsfähigkeit zu verbessern ist, das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung.



Diese zeichnerischen Darstellungen ergänzt der Textteil zum Regionalplan für den Planungsraum I. Hierin sind folgende zwei Aussagen zur Gemeinde Lentförden ausgeführt:

- „Die Stadt Kaltenkirchen als Mittelzentrum und äußerer Achsen-schwerpunkt hat in den letzten Jahren eine starke Entwicklung genommen. Es besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen mit entsprechenden Anforderungen an die kommunale

² Regionalplan für den Planungsraum I, S. 9

Infrastruktur. Das örtlich noch vorhandene Entwicklungspotential ist jedoch durch die bestehenden Gemeindegrenzen einerseits sowie aus ökologischen Gründen andererseits begrenzt. Der Bedarf – insbesondere im Einfamilienhausbau – kann daher auch in der verkehrlich gut angebundenen Gemeinde Lentföhren abgedeckt werden.“³

- „Außerdem sollen die vorhandenen Waldflächen im Bereich der Gemeinden Heidmoor, Nützen und Lentföhren, westlich der B 4, durch Neuwaldbildungs- und Aufforstungsmaßnahmen erheblich erweitert und zu einem großen, weitgehend zusammenhängenden Waldgebiet zusammengeführt werden.“⁴

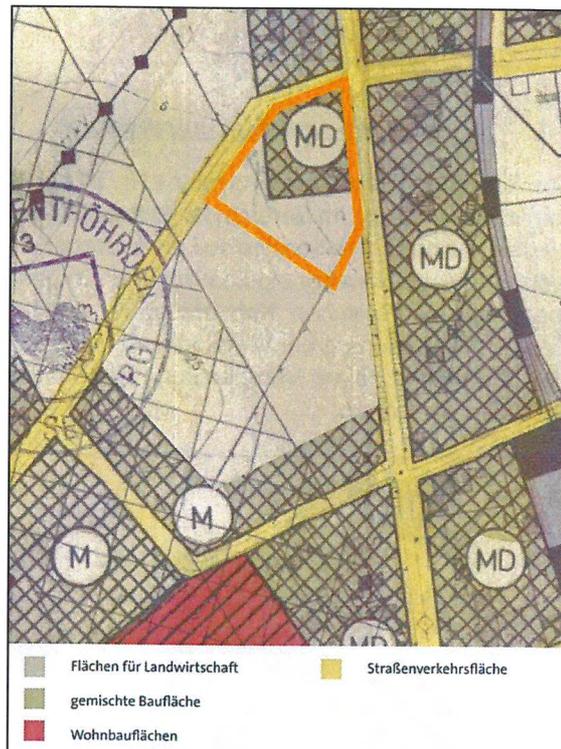
Für das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 24 trifft der Regionalplan nicht.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lentföhren stellt den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 24 überwiegend als gemischte Baufläche „Dorfgebiet“ dar. Östlich und nördlich grenzen Straßenverkehrsflächen an den Geltungsbereich an. Südlich geht das Plangebiet in Flächen für die Landwirtschaft über.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall erfüllt, da ein bereits existenter Einzelhandelsbetrieb erweitert und so die bestehende Nahversorgung nachhaltig gesichert werden soll, wodurch die Änderung des Flächennutzungsplanes in Form einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachvollzogen werden kann.



3.2.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich existieren keine rechtswirksamen Bebauungspläne. Die im Plangebiet bestehende Hofstelle wurde auf Grundlage des § 35 BauGB errichtet.

3.2.3 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.2.4 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 24 nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

³ Regionalplan für den Planungsraum I, S. 32

⁴ Regionalplan für den Planungsraum I, S. 42

3.2.5 Anbauverbotszone

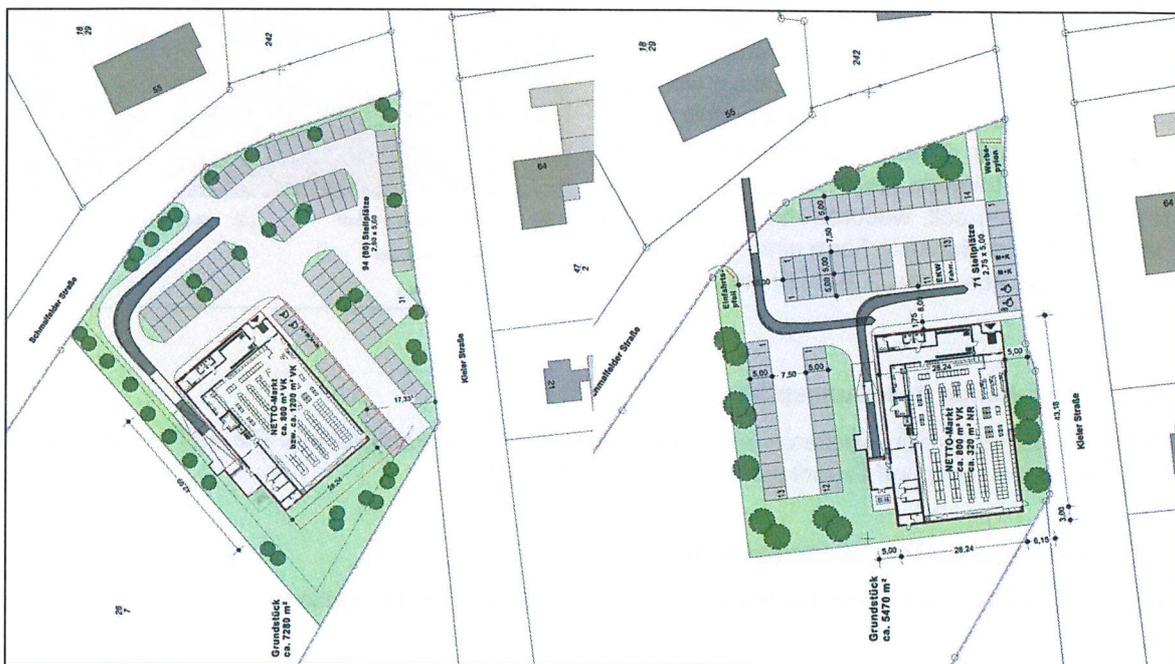
Die östliche Plangebietsgrenze verläuft parallel zur Bundesstraße 4 und grenzt unmittelbar an das zugehörige Straßenflurstück an. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, unzulässig.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt wodurch eine solche Anbauverbotszone nicht einzuhalten ist.

4 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 der Gemeinde Lentförden dient der nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung im Bereich der Schmalfelder Straße und dem gesamten Gemeindegebiet. Durch den Neubau eines Nahversorgers soll die bestehende Verkaufsfläche in der Gemeinde Lentförden erweitert werden. Diese Erweiterungsmaßnahmen haben keine Auswirkungen auf das angebotene Warensortiment eines klassischen Nahversorgers, sondern dienen einer komfortableren Dimensionierung der Gänge (Verbreiterung der Wegflächen zwischen Regalen, Auslagen und Kühltruhen), einer Reduzierung der Regalhöhen, einer Verbesserung der Belichtung im Verkaufsraum sowie einer großzügigeren Präsentation der Waren.



Die Sicherung der Nahversorgung durch den Neubau eines Einzelhandelsbetriebs trägt den in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen, „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, die Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“, Rechnung.

Darüber hinaus ist das Ziel der vorliegenden Planung eine größtmögliche städtebauliche Integration in den Bestand sowie eine konfliktarme Umsetzung der Planung unter der Berücksichtigung des in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Ziels „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu wahren.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Variantenprüfung durchgeführt. In diesem Zuge sind mehrere Varianten auf ihre jeweiligen Vor- und Nachteile geprüft und bewertet worden. Letztendlich wurden zwei Vorzugsvarianten gewählt. Diese beiden Varianten zeichnen sich vor allem durch eine gute städtebauliche Integration in den Bestand, möglichst geringe Immissionskonflikte mit den umliegenden Nutzungen, eine reibungslos funktionierende Erschließung sowie eine hochwertige Gestaltung und kundenorientierte Ausrichtung aus. Sie überzeugten vor allem in folgenden Punkten:

- Größtmöglicher Baumerhalt
- Funktionale Eingrünung in Richtung Süden gegenüber der freien Landschaft
- Keine zusätzlichen Betroffenen durch Anlieferung an der Südwest- bzw. Westseite
- Zufahrt zur Stellplatzanlage im nördlichen Bereich über die bestehende Gemeindestraße gewährleistet die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs
- Stellplatzanlagen sind gut von der Bundesstraße einsehbar (gute Orientierbarkeit für Kunden)
- Der Markteingang orientiert sich in Richtung der Stellplatzanlage und ist von der Anlieferzone separiert
- Funktionell gestaltete Gebäudeteile (bspw. die Anlieferung) werden von den öffentlichen Straßen abgewandt angeordnet und durch die geplante Eingrünung verdeckt

Im Rahmen der Abstimmungen mit der Verwaltung im Vorfeld des Auslegungsbeschlusses wurde daher als Ergebnis festgehalten, dass der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 24 die Umsetzbarkeit der beiden Vorzugsvarianten planungsrechtlich vorbereiten soll.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der fast direkten Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von der Bundesstraße 4 kann der Standort sowohl den angrenzenden Nutzungen als auch vom umliegenden Gemeindegebiet gut erreicht werden. Neben der guten verkehrlichen Erreichbarkeit durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 4 ist das Plangebiet auch innerhalb von wenigen Gehminuten aus dem Gemeindezentrum fußläufig erreichbar. Darüber hinaus sind umliegend Wohnnutzungen gelegen. Hierdurch wird die Eignung als Nahversorgungsstandort erneut unterstützt.

Der Sortimentsschwerpunkt (Kernsortiment) des Neubaus liegt zukünftig auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Bad Segeberger Liste. Damit stellt der Einzelhandelsbetrieb einen typischen Nahversorger dar. Durch die Planung einer Verkaufsflächengröße von rund 800 m² handelt es sich beim Einzelhandelsbetrieb um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb. Perspektivisch ist jedoch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 1.200 m² geplant.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da es sich bei dem vorliegenden Standort nicht um einen verdichteten, kerngebietstypischen Bereich handelt, der Einzelhandelsbetrieb allerdings aufgrund seiner Relevanz für die Nahversorgung am Standort gehalten und die Nahversorgungssituation nachhaltig gesichert werden und die bereits heute absehbare Erweiterungsoption der Verkaufsfläche Berücksichtigung finden soll, weist der Bebauungsplan den Betriebsstandort als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ aus, die durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert wird:

„In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Bad Segeberger Liste als Kernsortiment zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,25 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche betragen. Der Anteil zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment gemäß Bad Segeberger Liste darf insgesamt 20 vom Hundert (v. H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

Bad Segeberger Liste:

nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Drogerieartikel / Parfümerieartikel (inkl. Apotheken), Schnittblumen, Kioskbedarf und Zeitschriften

zentrenrelevante Sortimente:

Bekleidung (Damen, Herren, Kinder), Bücher, Computer und Zubehör, Telekommunikation, Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Leuchten, Foto, Film, Geschenkartikel, Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat, Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf, Kunstgegenstände, Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen), Optik, Hörgeräte, Schuhe, Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung, Schreibwaren, Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln), Musikinstrumente, Sanitärwaren, Uhren und Schmuck, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- / Datenträger), Wäsche, Strümpfe und sonstige Bekleidung

nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Babybedarf (Kinderwagen, etc., keine Bekleidung), Baustoffe, Baumarktartikel, Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen), Büromaschinen, Campingartikel, Farben, Lacke, Fahrräder, Gartenbedarf (inkl. Pflanzen), Großelektro (weiße Ware), Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen, Kfz-Zubehör, Möbel (inkl. Matratzen) Sanitärwaren, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren und Zoobedarf

Durch diese Ausweisung wird sichergestellt, dass zielkonform nur der Nahversorgung dienliche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Andere Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Dies dient der Absicherung des Nahversorgers und der damit verbundenen Versorgungssicherheit der Gemeinde Lentföhrden. Da es sich bei dem Standort um einen für die allgemeine Nahversorgung Lentföhrdens wichtigen Standort handelt und dieser langfristig gesichert werden soll, werden allgemein Einzelhandelsbetriebe im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ zugelassen.

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf das zentralörtliche Gefüge auszuschließen, ist es, auch wenn es sich aktuell um kleinflächigen Einzelhandel handelt, geboten, die Größe der im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ zulässigen Verkaufsflächen zu begrenzen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Kaufkraft aus umliegenden Gemeinden abgezogen und dortige Versorgungsstrukturen gefährdet werden. Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche bezogen auf die rund 3.200 m² große überbaubare Grundstücksfläche. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf höchstens 0,25 m² je Quadratmeter überbaubare Fläche können im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ maximal 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden.

Durch die Konzeption der Festsetzung ist sichergestellt, dass auch im Falle einer späteren Grundstücksteilung jeder zukünftige Grundeigentümer ohne Gefahr eines „Windhundrennens“ die gleichen Ausnutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung hat, zugleich jedoch eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht überschritten werden kann. Zudem ist dem Grundeigentümer freigestellt, ob er die mögliche Verkaufsfläche nur durch einen Betrieb oder beispielsweise für einen Ankerbetrieb mit weiteren ergänzenden Nahversorgungsangeboten, wie z.B. einen Backshop oder einen Blumenladen, ausschöpfen will.

Diese maximal zulässige Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs weist ein für einen Nahversorger geringes Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Überlebensfähigkeit des Betriebes und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern. Eine größere Verkaufsfläche ist aus betrieblicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Erweiterungsüberlegungen auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² sind bereits vorhanden.

Zusätzliche Flexibilität gewinnen die im Plangebiet zulässigen Nahversorgungsbetriebe dadurch, dass auf 20 vom Hundert der Verkaufsfläche beliebige Randsortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel Schreibwaren und zeitlich befristet angebotene – sogenannte Aktionswaren. Ohne solche Randsortimente sind Lebensmittelmärkte heute kaum wirtschaftlich überlebensfähig. Zudem ermöglichen die Randsortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Somit wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Der Anteil zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Bad Segeberger Liste

darf insgesamt 20 vom Hundert der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese maximalen Verkaufsflächengrößen stellen, im Sinne einer WorstCase-Betrachtung, die zulässige Obergrenze der Verkaufsfläche dar. Durch die flächenmäßige Begrenzung auf insgesamt 20% der im Plangebiet realisierbaren Verkaufsfläche können maximal 160 m² Verkaufsfläche für Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind und zentrenrelevant sein könnten, entstehen. Diese Größenordnung ist ohne regionale Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz. Flächenmäßig darüber hinaus gehende Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

Verträglichkeitsgutachten, raumordnerische Verträglichkeit

Für den Nahversorgungsstandort wurde kein Verträglichkeitsgutachten zu möglichen Auswirkungen erarbeitet. Auf Grund der Reglementierung der Verkaufsfläche auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung des Nahversorgers wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur ausgehen. Sollte eine perspektivische Erweiterung durchgeführt werden, gilt es den Bebauungsplan zu ändern. In diesem Zuge wäre, neben der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1, ebenfalls das Erstellen eines Verträglichkeitsgutachtens erforderlich. In diesem Gutachten würde untersucht werden, welche Verkaufsflächenobergrenzen möglich wären, die eine verträgliche Integration des Vorhabens gewährleisten können. Dabei würden sowohl die Auswirkungen auf die Versorgungsstandorte innerhalb des Gemeindegebietes als auch die Auswirkungen auf Nachbarkommunen berücksichtigt werden müssen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ wird durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Gebäudehöhe über der Oberkante der Fahrbahnmitte der Bundesstraße 4 (Kieler Straße) sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht einerseits, eines der beiden geplanten Baukonzepte unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks, Haupt- und Nebengebäuden und Stellplätzen mit ihren Zufahrten umzusetzen und sichert andererseits aber auch einen gebietstypischen Anteil an Grünflächen. Dieses Maß einer GRZ von 0,8 entspricht der Obergrenze für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Damit wird der verkehrlich gut erschlossenen Lage des Plangebiets mit Nähe zur Bundesstraße Rechnung getragen. Diese Lage rechtfertigt eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte, damit die Lagevorteile optimal ausgeschöpft werden können. Eine geringere Grundflächenzahl ginge letztendlich mit einer kleineren Marktgrundfläche und/oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einher. Beides würde die nachhaltige Marktfähigkeit des Nahversorgungsstandorts gefährden. Eine darüberhinausgehende Versiegelung soll jedoch auch nicht erfolgen, um im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ein Mindestmaß an Begrünung zu sichern.

Um eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im Geltungsbereich zulässigen Bebauung in das bauliche Umfeld zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der Bundesstraße 4 (Kieler Straße) sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Zwar weist der umliegende Gebäudebestand größere Gebäudehöhen und eine größere Anzahl an Vollgeschossen auf, allerdings gilt es an diesem Standort auf den kleinteiligen und nur locker bebauten Bestand Rücksicht zu nehmen. Aus diesem Grund wird die maximale Gebäudehöhe auf 8 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der Bundesstraße 4 (Kieler Straße). Sie stellt einen zufriedenstellenden Kompromiss zwischen der erforderlichen Rücksichtnahme auf den umliegenden Gebäudebestand und den funktionellen Anforderungen an einen ausreichend dimensionierten Gebäudekörper des Nahversorgers dar. Als Bezugspunkt wird die Normalhöhenull herangezogen. Hierdurch wird ein gemeinsamer Bezugspunkt zwischen der Gebäudehöhe des Nahversorgers sowie der Gebäudehöhe des Bestands hergestellt und ein unverhältnismäßig hoher Neubau verhindert.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, allerdings sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Hierdurch wird die für die Nutzung erforderliche Ausdehnung des Gebäudekörpers des Vorhabens ermöglicht. Dies wird wie folgt textlich festgesetzt:

„In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig sind. Die bauordnungsrechtlich einzuhalten- den Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBauO SH) gelten weiterhin.“

Um eine weitestgehend flexible Realisierung eines der beiden Bebauungskonzepte zu ermöglichen, ist der Geltungsbereich unter Berücksichtigung des im Plangebiet befindlichen und erhaltenswerten Baumbestandes sowie der Bebauungskonzepte im südlichen Teilbereich fast vollständig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung sowohl betrieblicher Belange als auch unter Rücksichtnahme auf das Stadtbild. Vor dem Hintergrund einer sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen gewerblichen Produktion sowie den damit zusammenhängenden technischen Anforderungen kann erwartet werden, dass sich bereits mittelfristig ändernde betriebliche Anforderungen auch eine neue funktionale Aufteilung der Betriebsflächen erforderlich machen. Deswegen wird sowohl auf eine räumliche Fixierung der einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebiets als auch auf eine restriktive, an der vorliegenden Planung orientierte Baukörperfestsetzung verzichtet.

Dementsprechend erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche als großzügig bemessenes, Spielräume belassendes Baufeld. Die Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand für den dauerhaften Erhalt des vorhandenen Baumbestands sowie für das Herrichten einer funktionsfähigen Eingrünung gegenüber der südwestlich angrenzenden freien Landschaft.

Gemäß der beiden Bebauungskonzepte sollen der Gebäudekörper im südwestlichen bzw. südöstlichen Grundstücksbereich und die erforderlichen zugehörigen Stellplätze im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs angeordnet werden. Zwar können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Stellplätze gemäß § 12 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, allerdings liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Da der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich keine städtebaulichen Belange entgegenstehen, werden Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zugelassen. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Hierfür wird folgendes textlich festgesetzt:

„In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" sind offene Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

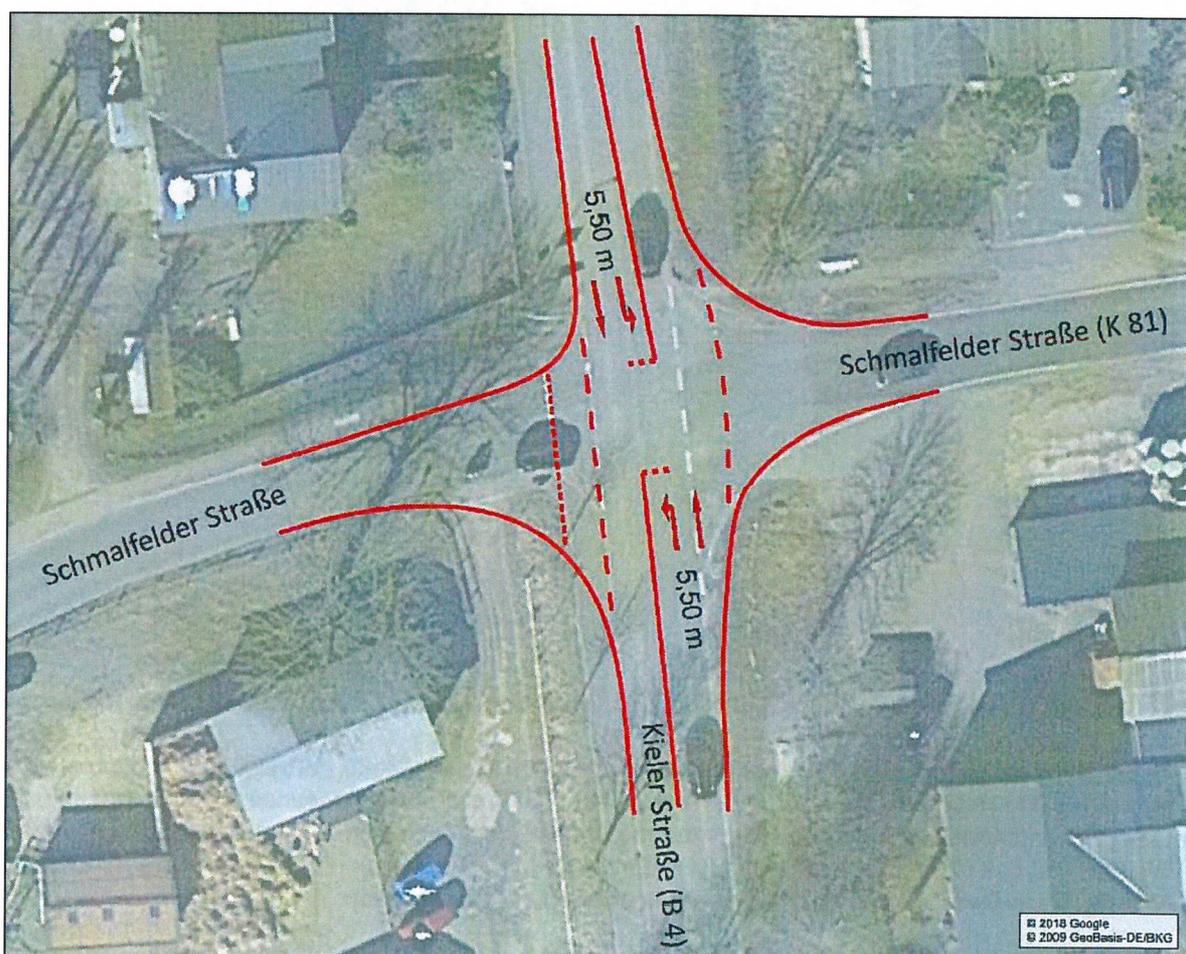
Die dem Gebäude nördlich vorgelagerten Flächen, dienen zudem der Aufnahme erforderlicher weiterer Nebenanlagen (Aufstellbereich für Einkaufswagen und Fahrräder etc.). Die Anlieferzone wird im südlichen Gebäudeteil innerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet. Die Anlieferzone wird in die überbaubare Fläche einbezogen, da aus Sicht des Immissionsschutzes eine Einhausung als sinnvoll erachtet wird, die als bauliche Anlage der Hauptanlage zuzuordnen und damit innerhalb des Baufeldes zu errichten ist.

4.2 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von Norden über die Schmalfelder Straße erschlossen. Sowohl die die Stellplatzanlage des Einzelhändlers als auch dessen Anlieferung werden hierüber erschlossen. Ein Anschluss an die im Osten an den Geltungsbereich angrenzende Bundesstraße 4 (Kieler Straße) ist nicht geplant. Um die Abwicklung des Kunden- und Anlieferverkehrs hierüber zu unterbinden, wird in diesem Bereich des Plangebiets ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird im Einmündungsbereich der Schmalfelder Straße auf einer Länge von rund 35 Metern ebenfalls entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ergänzt. Eine Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße 4 ist, auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb geschlossener Ortsdurchfahrten, nicht von baulichen Anlagen freizuhalten.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches zu bewerten hatte, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Es waren die Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen zu untersuchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten auszusprechen. Dieses Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Es zeigt sich, dass der Knotenpunkt Kieler Straße (B 4) / Schmalfelder Straße in der Lage ist, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus weitere Kapazitätsreserven. Zum Gewährleisten einer ausreichenden Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Zuge der Kieler Straße (B 4) ist die Einrichtung von Aufstellbereichen erforderlich. Aus verkehrsplanerischer Sicht werden keine Bedenken hinsichtlich der über den Bebauungsplan Nr. 24 beabsichtigten Discountmarktansiedlung und einer perspektivisch ergänzenden Wohnbauentwicklung gesehen. Am Knotenpunkt Kieler Straße (B 4) / Schmalfelder Straße (K 81) wird die Einrichtung von folgenden Aufstellbereichen empfohlen. Das bestehende Straßenflurstück der Bundesstraße 4 (Kieler Straße) ist grundsätzlich ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Anpassungen vornehmen zu können.



Östlich der Kieler Straße besteht ein etwa 4,50 – 5,00 Meter breiter Grünstreifen parallel zur Fahrbahn. Dieses Maß reicht grundsätzlich aus, um die Aufweitung der Fahrbahn von bisher 7,00 Meter um ca. 2,00 Meter auf dann 9,00 Meter zu realisieren. Weitere Details der Ausführung sind im Rahmen der Entwurfsplanung zu klären. Um das nötige Planrecht für die genannten Anpassungsmaßnahmen der Bundesstraße B 4 (Kieler Straße) sowie der Schmalfelder Straße zu schaffen, wird der Kreuzungsbereich auf einer Länge von 60 Metern der Bundesstraße B 4 (Kieler Straße) sowie auf einer Länge von 30 Metern auf der östlichen Seite der Schmalfelder Straße mit in den Geltungsbereich des hier vorliegende Bebauungsplans einbezogen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde angeregt, die Errichtung eines Kreisverkehrs im genannten Einmündungsbereich zu prüfen. Diese Prüfung war ebenfalls Inhalt des erstellten

Verkehrsgutachtens. Hierzu kommt das Verkehrsgutachten zu folgendem Ergebnis:

„Der Außendurchmesser der Kreisfahrbahn müsste mindestens 35 Meter zuzüglich Seitenräume für den Rad- und Fußverkehr betragen. Eine Überprüfung des Flächenbedarfes hat gezeigt, dass hierzu in allen vier Quadranten Grunderwerb erforderlich wäre. Wie über das vorliegende Verkehrsgutachten nachgewiesen, ist ein Umbau des Knotenpunktes zum Kreisverkehr aus Sicht der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich. Des Weiteren wird seitens des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr (LBV-SH, Niederlassung Itzehoe) als stellvertretender Straßenbaulastträger die Einrichtung von Kreisverkehren im Zuge von Bundesstraßen nicht unterstützt.“



Neben einer guten Erreichbarkeit mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Plangebiet ebenfalls gut in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eingebunden. Die Entfernung zum Bahnhof Lentförden beträgt rund 500 Meter und ist damit in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Weiterhin ist das Gemeindezentrum im Bereich der Schulstraße nur rund 800 Meter entfernt. Eine Einbindung durch den Fuß- und Radverkehr ist somit ebenfalls gewährleistet.

4.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Um das Plangebiet verträglich in den Bestand zu integrieren, eine Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft zu schaffen und eine nutzungstypische Be- und Eingrünung des Nahversorgers zu gewährleisten, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern getroffen. Die erforderlichen Be- und Eingrünungen des Plangebiets sowie der Erhalt von Einzelbäumen werden mittels einer Kombination aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erreicht.

Im Bereich der östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze werden Einzelbaumfestsetzungen getroffen. Hierdurch werden die innerhalb des Plangebiets verorteten und plangebietsprägenden Bestandsbäume gesichert. Zusätzlich wird entlang der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze eine

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird der Nahversorger gegenüber der freien Landschaft und den perspektivisch geplanten, südwestlich angrenzenden Wohnnutzungen abgegrenzt. Gerade in diesem Bereich des Gebäudekörpers ist eine funktionale Gestaltung der Fassade zu erwarten, die das bestehende Ortsbild nicht positiv unterstützt. Aus diesem Grund gilt es diese Fassadenabschnitte effizient einzugrünen.

Um flexibel auf bauliche Anforderungen, die sich oftmals erst im Baugenehmigungsverfahren ergeben, reagieren zu können, und die perspektivisch geplante Wohnbebauung fußläufig an das Grundstück des Nahversorger anbinden zu können werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Abstand von jeweils maximal zehn (10) Metern insgesamt 15 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche weitere zehn (10) Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Anpflanzungen dürfen auf einer maximalen Breite von fünf (5) Metern für das Anlegen eines (1) Fußwegs unterbrochen werden. Der Fußweg ist mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.“

Trotz dieser formulierten Abweichungen bleibt die eingrünende Wirkung weiterhin erhalten. Gleichzeitig wird die fußläufige Anbindung wesentlich erhöht und somit möglicher Pkw-Verkehr reduziert. Um diese Eingrünung des zu errichteten Gebäudes und die begrünende Wirkung der übrigen Grundstücksflächen in möglichst kurzer Zeit herzustellen und diese Funktionen nachhaltig zu sichern, trifft der Bebauungsplan weitere textlichen Regelungen:

„Für textlich festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte, Laubbaumarten (dreimal (3x) verpflanzt, mit Ballen, 18-20 Zentimeter Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe) gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mindestens zwölf Kubikmeter durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens zwei (2) Metern und eine Tiefe von mindestens 1,5 Metern herzustellen.

Pflanzliste 1:

<i>Acer platanoides i.S.</i>	<i>Feldahorn in Sorten</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Quercus palustris</i>	<i>Sumpf-Eiche</i>
<i>Tilia cordata i.S.</i>	<i>Winter-Linde in Sorten</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>

Pflanzliste 2:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus beulus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Gemeine Mehlbeere</i>
<i>Sorbus intermedia</i>	<i>Schwedische Mehlbeere</i>

Die standörtlich festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Ersatzanpflanzungen innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.“

Durch diese Kombinationen von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Regelungen zum etwaigen Ersatz der Bäume bei deren Abgängigkeit trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die der durch die Baugrenzen geregelten Bebauung nicht entgegenstehen und alle möglichen Bebauungskonstellationen innerhalb des Plangebiets effektiv ein- und begrünt. Hiermit wurden Festsetzungen getroffen, die, neben den zu Grund gelegten Bebauungsvarianten, ebenfalls eventuelle Folgenutzungen verträglich in den Bestand einfügen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

4.4.1 Werbeanlagen

Neben der Dimensionierung der baulichen Anlagen tragen ebenfalls deren Gestaltung sowie die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Werbeanlagen maßgeblich dazu bei, inwieweit sich eine solche Planung in den Bestand einfügt. Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher sind Werbeanlagen in verträglichem Maße grundsätzlich zugelassen. Allerdings sind Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, in großen Dimensionierungen sowie Werbeanlagen mit beweglichem, laufendem Licht und zur Fremdwerbung unzulässig.

„Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der oberen Traufkante zulässig.

Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck der Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.“

Das Einschränken von Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht hat das Ziel zu große Unruhe in der optischen Wirkung zu vermeiden. Gerade im direkten Umfeld zu Wohnnutzungen würde diese Art der Werbung durch ihre ständige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Wohnruhe stark beeinträchtigt. Gleiches gilt für akustische Werbeanlagen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bundesstraße 4 (Kieker Straße) an. Hierdurch gilt es weiterhin die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Die oben benannten Arten von Werbeanlagen würden den Pkw-Verkehr zu stark ablenken und gefährdet. Zusätzlich zum Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude des Nahversorgers ist das Aufstellen eines Werbepylons im Einmündungsbereich der Schmalfelder Straße in die Bundesstraße 4 vorgesehen. Dies dient der besseren Auffindbarkeit, da diese Werbeanlage in diesem Bereich direkt von der Bundesstraße 4 einsehbar ist. Ergänzend ist ein Einfahrtspfeil im Zu- und Abfahrtsbereich des Plangebiets vorgesehen, der eine schnelle Orientierung der den Nahversorger anfahrenen Kunden gewährleisten soll.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Da das Plangebiet bereits durch eine brachgefallene Hofstelle geprägt ist und im unmittelbaren Umfeld weitere Wohn- und Gewerbenutzungen bestehen, ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität über das vorhandene Netz erfolgen kann.

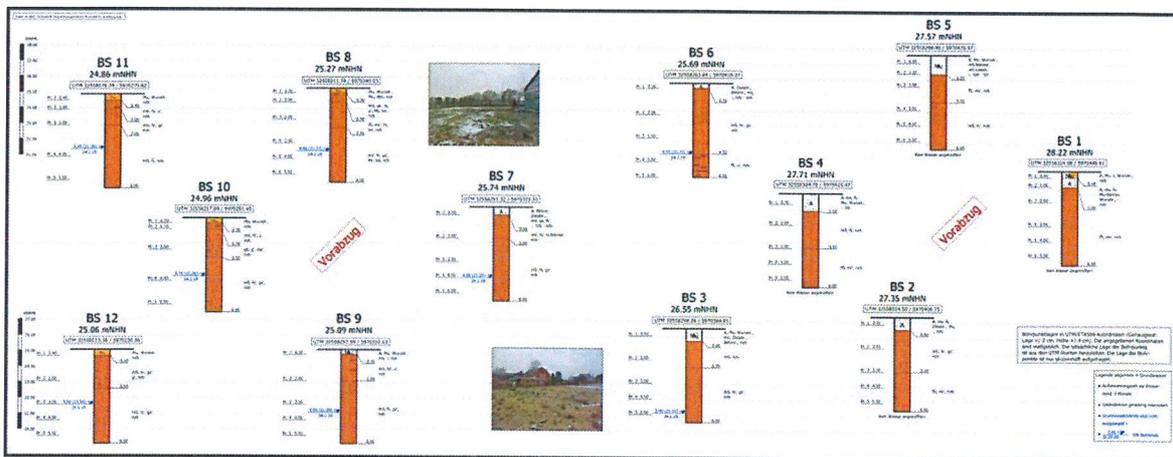


Gleiches kann auch für die Ableitung des Abwassers angenommen werden. Das anfallende Schmutzwasser kann in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Kieler Straße eingeleitet werden. Sofern eine Entwässerung im Freigefälle nicht möglich ist, ist eine Pumpstation vorzusehen.

4.5.2 Oberflächenentwässerung

Da der Geltungsbereich eine bereits vollständig genutzte Fläche beinhaltet, die fast vollständig versiegelt ist, ist davon auszugehen, dass die Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers wie bisher über die vorhandenen Infrastruktur erfolgen kann, die es eventuell bedarfsgerecht anzupassen gilt. Eine Erhöhung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht bzw. nur in einem sehr geringem Umfang zu erwarten.

Die vorhandenen Bodenbeschaffenheiten ermöglichen, das anfallende Niederschlagswasser über den A-Horizont oder eine entsprechende Behandlungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Daher wird eine, voraussichtlich technische, Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet angestrebt. Eine weitergehende Betrachtung der Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung aller wasserbaulichen und wasserrechtlichen Anforderungen sowie der tatsächlich geplanten Oberflächenversiegelung im Plangebiet wird daher auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Das Vorhalten von Flächen für die Entwässerung im Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich.



4.5.3 Löschwasserversorgung

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 kann der erforderliche Löschwasserbedarf im Grundschatz von 96 m³/h entnommen werden. Eine Entnahmemenge ab 1.600 l/min kann nur bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten erreicht werden. Umliegend um das Plangebiet ist eine ausreichende Anzahl an Hydranten vorhanden worüber die Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Hinweis:

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 1.600 l/min (96 m³/h) über zwei Stunden ist nachzuweisen. Hierbei sind alle Entnahmestellen im Bereich von 300 m zu erfassen.

4.6 Immissionsschutz, Altlasten

4.6.1 Immissionsschutz

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Dieser Ansatz wird grundsätzlich mit der hier vorliegenden Planung verfolgt, da die emissionsträchtigen Teile des Vorhabens (bspw. die Anlieferung) an der West- bzw. Südwest-Seite des Marktes angeordnet werden sollen. Alternativ wäre eine Bündelung dieser Teile des Vorhabens an der ohnehin durch die Bundesstraße 4 (Kieler Straße) belastete Ostseite des Vorhabens denkbar.

Durch die potenzielle Siedlungserweiterung auf der südwestlich an das Vorhaben angrenzenden Fläche (Bebauungsplan Nr. 25) ergeben sich jedoch bereits heute Abhängigkeiten, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 Berücksichtigung finden.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt somit keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störimpfindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Der Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit ist lediglich dann überschritten, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung zu befürchten ist.

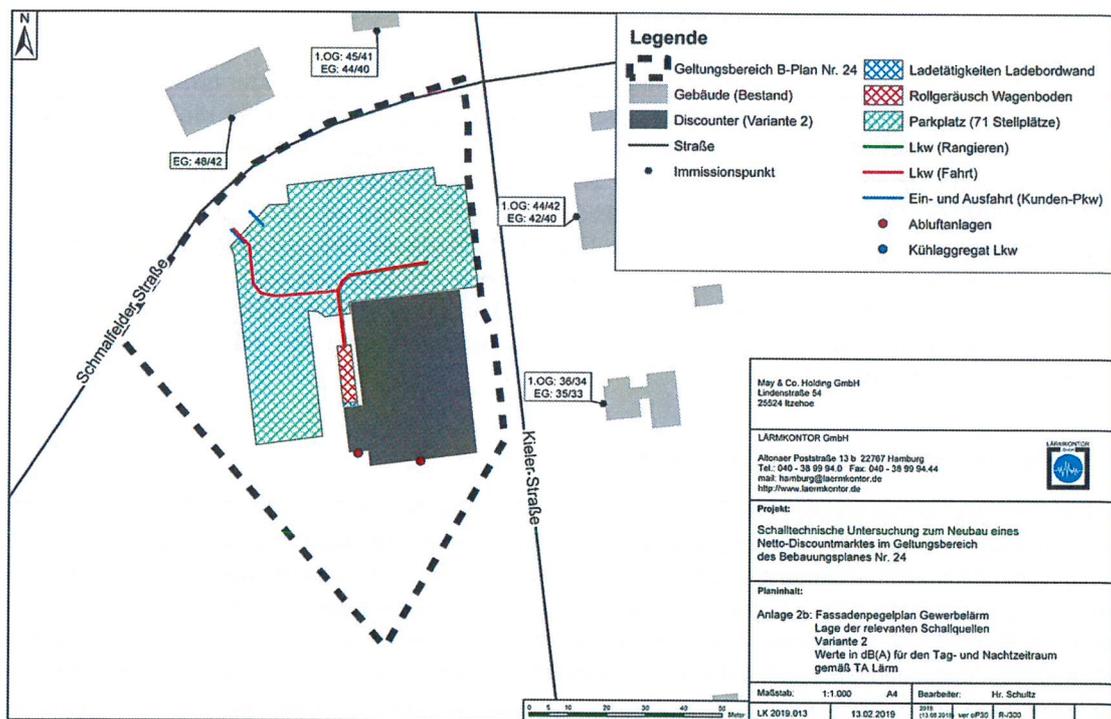
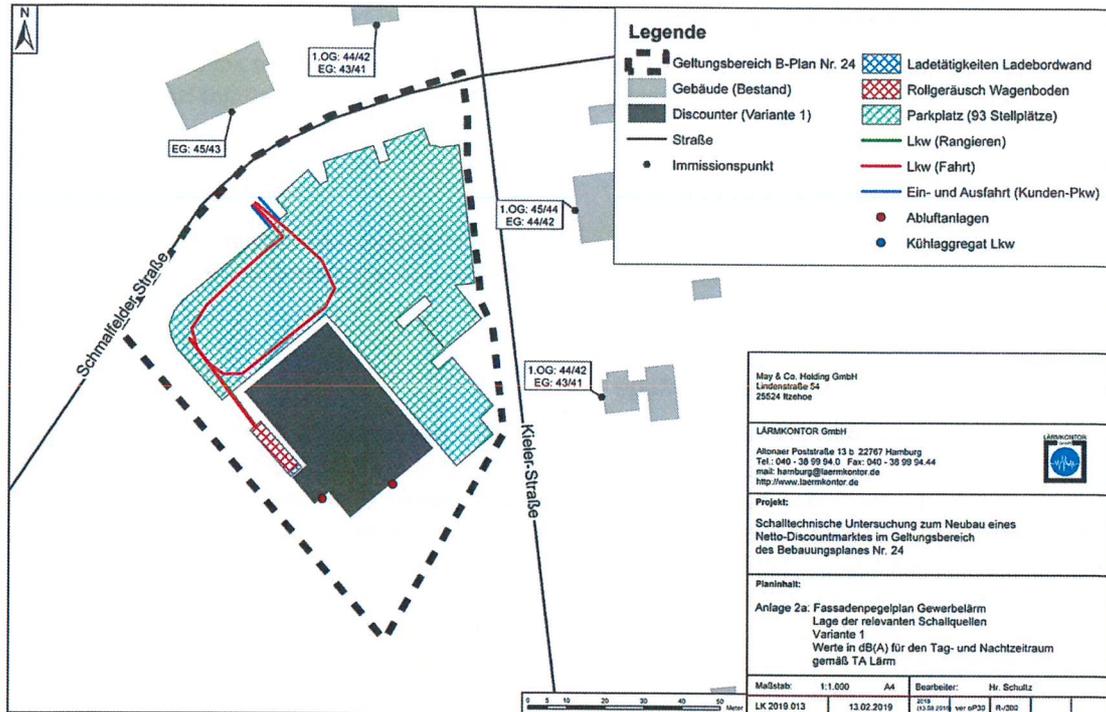
Grundsätzlich dient die Planung dazu, durch den Neubau des Einzelhandelsbetriebs die Nahversorgung in der Gemeinde Lentförden nachhaltig zu sichern, damit das Nahversorgungsangebot am Standort gehalten werden kann. Eine eventuelle Zunahme der Kundenfrequenz kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Dies kann zusätzliche Verkehre auf der Bundesstraße 4 (Kieler Straße), im nördlichen Bereich der „Schmalfelder Straße“ und eine höhere Frequenz der zum Betrieb gehörenden Stellplatzanlage zur Folge haben, sodass eine Zunahme der Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung in Folge der Planung nicht ausgeschlossen werden kann. Die eventuelle Zunahme der Verkehrslärmimmissionen auf der Bundesstraße 4 ist jedoch nicht als wesentlich einzustufen. Durch die bereits heute hohe Frequentierung fallen eventuelle Mehrbelastungen im Hinblick auf die daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen nicht ins Gewicht.

Diesen Bebauungsplan begleitend wurde im Februar 2019 zunächst eine Schalltechnische Voreinschätzung zur Machbarkeit des Vorhabens von der „Lärmkontor GmbH“ erstellt, die durch eine umfassende schalltechnische Untersuchung ergänzt wurde. Die dort enthaltenen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargelegt.

„Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes der Neubau und Betrieb eines Discounters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Lentförden ohne weitere Festsetzungen oder Auflagen zum Schallschutz realisiert werden. Durch die Nutzung des Parkplatzes und den berücksichtigten Anliefervorgängen (Entladung, Anlieferverkehr) ist nicht von einer Unterschreitung der Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzung (Wohnhäuser) in der Schmalfelder Straße und der Kieler Straße auszugehen.

Zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich südwestlich des Plangeltungsbereichs landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne schutzwürdige Nutzungen. Allerdings ist es vorstellbar, auf diesen Flächen ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Aus schalltechnischer Sicht führt für beide Planvarianten die Orientierung der Anlieferzone auf der westlichen bzw. südwestlichen Gebäudefassade in Verbindung mit den nicht abgeschirmten Bereichen des Parkplatzes an der Grenze eines angenommenen Plangeltungsbereichs zu schalltechnischen Konflikten und einer Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachzeitraum. Die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete erfolgt auf den südwestlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen erst ab einem Abstand von ca. 40 m (Variante 1) [, also der Errichtung der Anlieferung in Richtung Südwesten,] bzw. 25 m (Variante 2) [, also der Errichtung der Anlieferung in Richtung Osten,] zur Grenze des Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24. Für die zukünftige Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind im dann aufzustellenden Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Betroffenen vor Gewerbelärm festzusetzen.“⁵

⁵ Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines NETTO-Discountmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Lentförden, S. 12f



Hinsichtlich des Gewerbelärms ist im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung nachgewiesen worden, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen der Planumsetzung möglich ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionspunkten an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nachzuweisen. Immissionskonflikte, die auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nicht aufgelöst werden könnten, sind nicht zu erwarten.

4.6.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund der Vornutzungen im Plangebiet als ehemalige Hofstelle ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen. Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

Hinweis:

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4.6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Hinweis:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Neubau des Nahversorgers erfolgt auf einem bereits bebauten und zum Großteil versiegelten Grundstück. Die Auswirkungen der Planung sind aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des Geltungsbereichs und dem weitest gehenden Erhalt des Baumbestands als nicht wesentlich zu bewerten. Mit der Erweiterung in städtebaulich integrierter Lage werden Neuausweisungen von bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich vermieden. Darüber hinaus sind an diesem Standort keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten.

Eine nutzungstypische Durchgrünung des Geltungsbereichs und eine Integration in den Bestand wird zum einen über die Festsetzung einer GRZ von 0,8 ohne weitere Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen oder Stellplätze erreicht. Das Maß entspricht der Obergrenze für Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Flächen, die nicht funktional für den Betrieb des Marktes durch das Gebäude, die Stellplätze mit Ihren Zufahrten oder die Anlieferung genutzt werden und mindestens 20 vom Hundert des Plangebiets umfassen, sind somit zu begrünen. Diese Begrünung wird voraussichtlich in Form von Rasenflächen oder Bodendeckern sowie durch Baumanpflanzungen erfolgen.

Hinweis:

Aus Artenschutzgründen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

1. Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar
2. Abrisszeitraum der Gebäude im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraumes nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Fledermaus-Sachverständigen

5 Überlagerung / Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 existiert kein Bebauungsplan. Bestehende Bebauungspläne werden daher nicht aufgehoben bzw. geändert.

6 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenangaben

Das Bebauungsplangebiet ist etwa 1,06 ha groß. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs, rund 0,72 ha, wird vollständig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ausgewiesen, die übrigen rund 0,34 ha bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Lentförden keine Kosten. Die Kosten des Planverfahrens sowie des Neubaus werden vom Grundstückseigentümer getragen. Die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.

Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentförden hat die Begründung in ihrer Sitzung am gebilligt.

Lentförden, den 06.05.2021



.....
(Bürgermeister)

