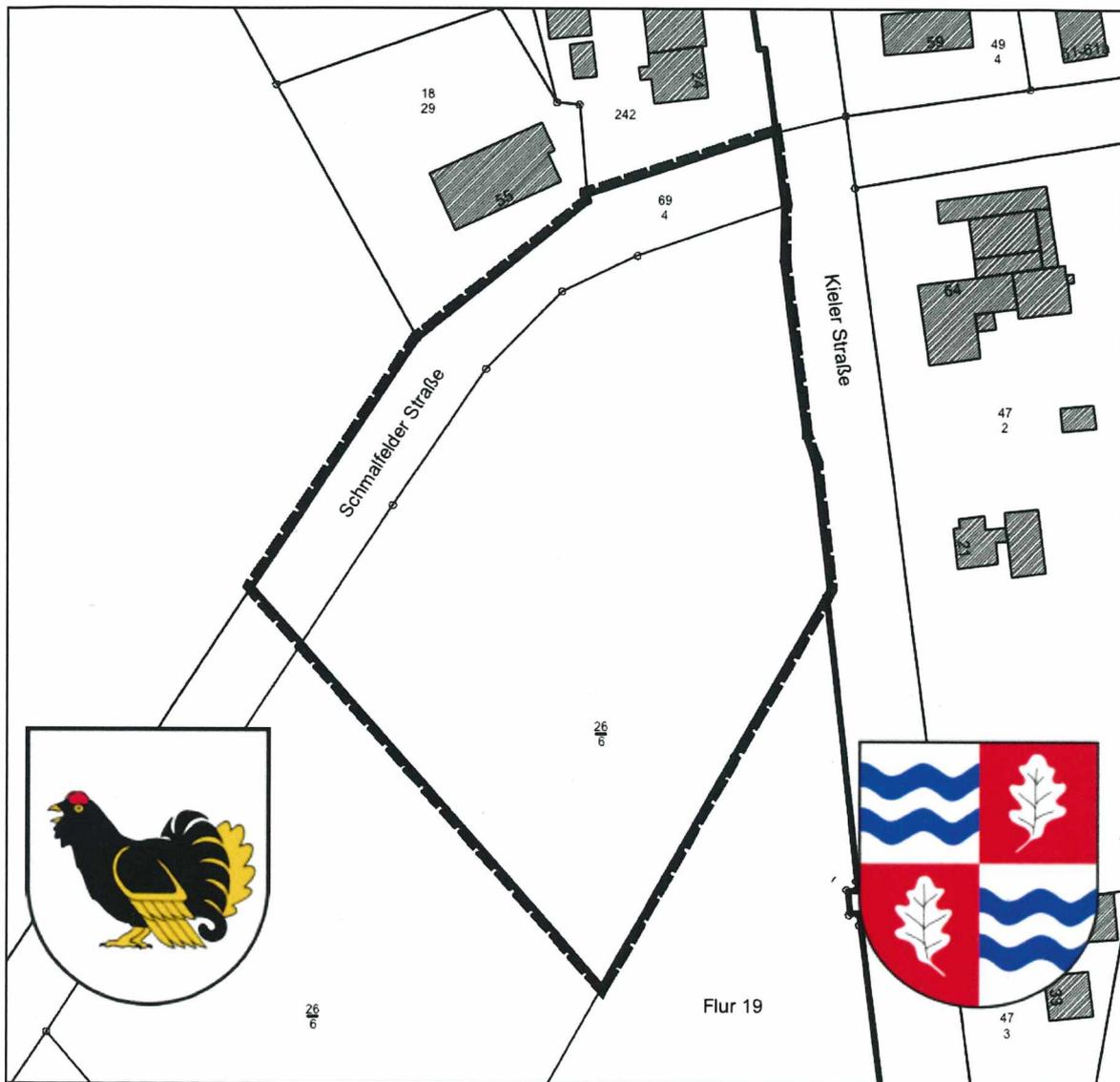


## Gemeinde Lentförden – Amt Auenland Südholstein



### Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24

Endgültige Fassung

September 2023

**Evers &  
Partner** | **Stadt  
Planer**

Planverfasser:

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: [mail@ep-stadtplaner.de](mailto:mail@ep-stadtplaner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1. <i>Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf</i> .....	1
1.2. <i>Verfahrensvermerke</i> .....	1
1.3. <i>Untersuchungen</i> .....	3
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
2.1. <i>Lage und Bestand des Plangebietes</i> .....	4
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
3.1. <i>Raumordnung und Landesplanung</i> .....	6
3.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021.....	6
3.1.2. Regionalplan für den Planungsraum I.....	9
3.2. <i>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</i> .....	11
3.2.1. Flächennutzungsplan (FNP).....	11
3.2.2. Landschaftsplan Lentförden.....	11
3.2.3. Bestehende Bebauungspläne.....	12
3.2.4. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	13
3.2.5. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope.....	13
3.2.6. Anbauverbotszone.....	13
<b>4. Planungsalternativen</b> .....	<b>14</b>
<b>5. Bebauungsplaninhalte / Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
5.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	15
5.1.1. Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	20
5.1.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	22
5.2. <i>Verkehr</i> .....	22
5.3. <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> .....	24
5.4. <i>Grünordnung</i> .....	25
5.5. <i>Ver- und Entsorgung</i> .....	28
5.5.1. Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung.....	28
5.5.2. Oberflächenentwässerung.....	29
5.5.3. Löschwasserversorgung.....	30
5.6. <i>Immissionsschutz, Altlasten</i> .....	30
5.6.1. Immissionsschutz.....	30
5.6.2. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	38
5.6.3. Schutz des Mutterbodens.....	39
5.6.4. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	39
5.6.5. Artenschutz.....	39

5.7.	Örtliche Bauvorschriften .....	40
5.7.1.	Geltungsbereich, Werbeanlagen .....	40
5.8.	Flächen- und Kostenangaben .....	41
5.8.1.	Flächenangaben .....	41
5.8.2.	Kostenangaben .....	41

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vormalige Nutzung des Plangebietes .....	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 .....	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I .....	10
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	11
Abbildung 5:	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 24 .....	12
Abbildung 6:	Geplanter Aufstellbereich am Knotenpunkt Kieler Straße B4 / Schmalfelder Straße .....	24

## 1. Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802, 1807) sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) in der Gültigkeit vom 31. Dezember 2021 bis 31. August 2022, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422).

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB und einem Umweltbericht aufgestellt. Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich und überplant den Bebauungsplan Nr. 24 in dem jeweiligen Teilbereich.

### 1.2. Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **08.06.2021**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am **23.06.2021** erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **25.11.2021** bis zum **27.12.2021**.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **23.11.2021** unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 2 und 3 sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **26.09.2022** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

5. Die Gemeindevertretung hat am **06.09.2022** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom **28.09.2022** bis **28.10.2022** während der

Dienststunden (Montag - Freitag / 08.00 Uhr - 12.00 Uhr, Dienstag / 13.30 Uhr - 15.30 Uhr sowie Donnerstag / 13.30 Uhr - 18.00 Uhr) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom **19.09.2022** bis **01.11.2022** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **26.09.2022** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 4 und 6 sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am **04.04.2023** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **04.04.2023** als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

9. Der katastermäßige Bestand am 04.10.2023 sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

10. Die Bebauungsplansatzung, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... (vom 16.10.2023 bis 01.11.2023.....) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel 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 24.10.2023..... in Kraft getreten.

### 1.3. Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine vom Amt Auenland Südholstein bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom \_\_.\_\_.20\_\_.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden folgende Dokumente herangezogen sowie Vorgaben übergeordneter Planungen berücksichtigt:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, November 2021
- Regionalplan für den Planungsraum I, April 2005
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lentförden – Amt Auenland Südholstein
- Landschaftsplan Lentförden, 1. Fortschreibung, Juni 2002
- Verkehrsgutachten – Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Januar 2019
- Baugrundbeurteilung – GrundbauIngenieure Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, Februar und Juli 2019
- Bericht zur Niederschlagswasserbewirtschaftung – Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein Beratende Ingenieure für Bauwesen, August 2021
- Geruchsimmissionen / Gutachten zur Änderung und Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans in Lentförden – Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, März 2022
- Schalltechnische Untersuchung – Lärmkontor GmbH, März 2022
- Landschaftsplanerischer Beitrag zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 24, Umweltbericht – Dirk Matzen, Juli 2022

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass der hier vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Schaffung von Wohnraum für die Gemeinde Lentförden. Da aufgrund der Flächenverfügbarkeit eine Teilfläche des Sonstigen Sondergebietes zugunsten der Ausweisung von Wohnbauflächen ausgewiesen werden soll und der bestehende Lebensmitteldiscounter auf einfachen Bestandsschutz zurückgesetzt werden würde, soll mit der Änderung des Bebauungsplanes auch der Lebensmitteldiscounter zukünftig gesichert und am Standort baurechtlich zulässig erhalten bleiben.

Ziel der Planung ist die Schaffung neuer Wohnnutzungen und die damit einhergehende Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lentförden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes bzw. die Erweiterung sollen bisher ungenutzte Potenziale mithilfe einer verträglichen Nachverdichtung aktiviert werden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den bisherigen Siedlungsbereichen der Gemeinde Lentförden, sodass eine wohnbauliche Entwicklung das bisherige Siedlungsgeschehen konsequent fort- und miteinander in Verbindung gesetzt wird. Die unbebauten und bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bereits über die Schmalfelder Straße erschlossen und ermöglichen aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen die Schaffung eines Wohnangebotes, um auch in Zukunft

die Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet befriedigen zu können. Es ist vorgesehen, in diesem Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 hatte seinerzeit die Zielsetzung, am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Lentförden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Nahversorgers zu schaffen, dessen Verkaufsflächengröße auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde. Die Notwendigkeit bestand darin, eine Ladengestaltung sicherzustellen, die ein modernes Ladenkonzept widerspiegelt und den Kunden eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine gute Übersichtlichkeit der Gänge bietet. Dazu wurde eine komfortable Dimensionierung der Gänge, eine Reduzierung der Regalhöhen, eine Verbesserung der Belichtung im Verkaufsraum sowie eine großzügige Präsentation der Waren vorgenommen. In diesem Teil des Geltungsbereichs soll daher weiterhin ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

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

Aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen zur Schaffung von Wohnraum sowie der Sicherung der Nahversorgung sieht die Gemeinde Lentförden diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 als erforderlich und geboten an.

Parallel erfolgt die 19. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Lentförden, Amt Auenland Südholstein, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Auf Ebene der übergeordneten Bauleitplanung sollen „Wohnbauflächen“ und „Sonderbauflächen“ dargestellt werden.

## **2.1. Lage und Bestand des Plangebietes**

Die Gemeinde Lentförden liegt im Kreis Segeberg, rund 45 Kilometer nördlich der Freien und Hansestadt Hamburg in Schleswig-Holstein. Der Geltungsbereich der hier vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 liegt im Norden des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Lentförden. Seine Größe umfasst rund 1,3 Hektar. Er trägt zur weiteren baulichen Schließung einer untergenutzten Lücke entlang der ansonsten durchgehend bebauten Westseite der Bundesstraße 4 bei. Die Entfernung zum Bahnhof Lentförden beträgt rund 500 Meter, das Gemeindezentrum im Bereich der Schulstraße ist rund 800 Meter entfernt und somit fußläufig erreichbar.



Die direkte Nachbarschaft besteht im Norden und Osten durch gemischt genutzte Bebauung. Südwestlich, in rund 200 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) der Flur 19 sowie das Straßenflurstück 69/4 (teilweise) der Flur 19. Das Plangebiet wird im Osten durch die parallel verlaufende 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, teils innerhalb des bestehenden Straßenflurstücks, einige Bestandsbäume vorhanden. Zusätzlich befindet sich eine straßenbildprägende Esche im Einmündungsbereich der Schmalfelder Straße / Ecke Bundesstraße 4. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus weitere Baumbestände mit hoher Wertigkeit. Dies sind eine Reihe von Stiel-Eichen entlang der Schmalfelder Straße im Nordwesten des Plangebietes, die überwiegend innerhalb des Straßenflurstücks verortet ist sowie eine einzelne Stiel-Eiche an der südöstlichen Grenze des Plangebietes.

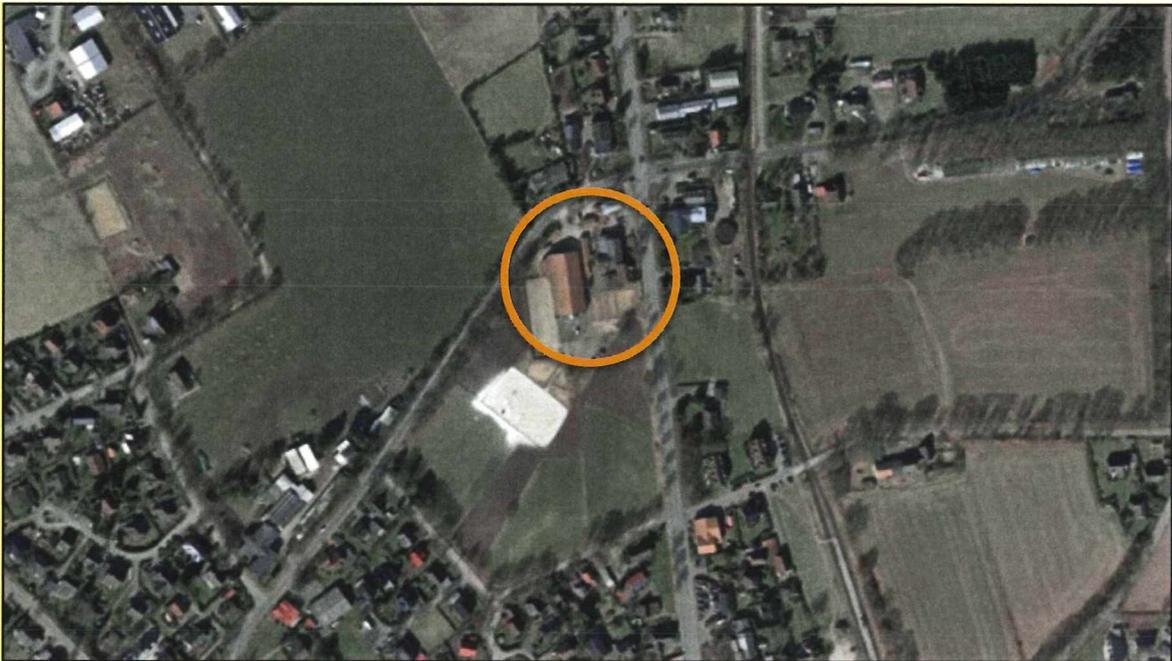


Abbildung 1: Vormalige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet selbst stellt sich teils als versiegelt dar. Der in Bau befindliche Nahversorger samt Stellplatzanlage charakterisiert die Nutzung im östlichen Teil des Plangebietes. Die südwestlich anschließenden Flächen sind nicht bebaut. Eine ehemals die gesamte Fläche prägende brachgefallene Hofstellung samt zugehörigen Hofflächen ist hier zurückgebaut worden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lentförden, Flur 19,

- das Flurstück 246 (tlw.) als private Grundstücksfläche sowie
- die Flurstück 69/4 (tlw.) als Straßenverkehrsfläche.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind in landesweiten Raumordnungsplänen formuliert und werden in Regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung im Landkreis Bad Segeberg und der Landesplanung im Land Schleswig-Holstein aufgeführt.

##### 3.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein in seiner Fortschreibung 2021 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 sowie für Wohnungsbau 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.



Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021

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 die Gemeinde Lentförden enthält der Textteil des Landesentwicklungsplans keine Aussagen.

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

- „Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, S. 157

- „In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichend Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.“<sup>2</sup>

In Bezug auf Wohnungsversorgung führt der Textteil des Landesentwicklungsplans folgende aus:

- „In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß entwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden.

Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden. Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebonden sind.“<sup>3</sup>

- Der Wohnungsneubau soll folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:
  - Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte (Neubedarf)
  - Ersatz für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen (Ersatzbedarf) und
  - Mobilitäts- und Leerstandsreserven für die Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte.“<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, S. 157

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, S. 125f.

<sup>4</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, S. 126

### 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.“<sup>5</sup> 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 Achschwerpunkt 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 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 Lentförden abgedeckt

---

<sup>5</sup> Regionalplan für den Planungsraum I, S. 9

werden.“<sup>6</sup>

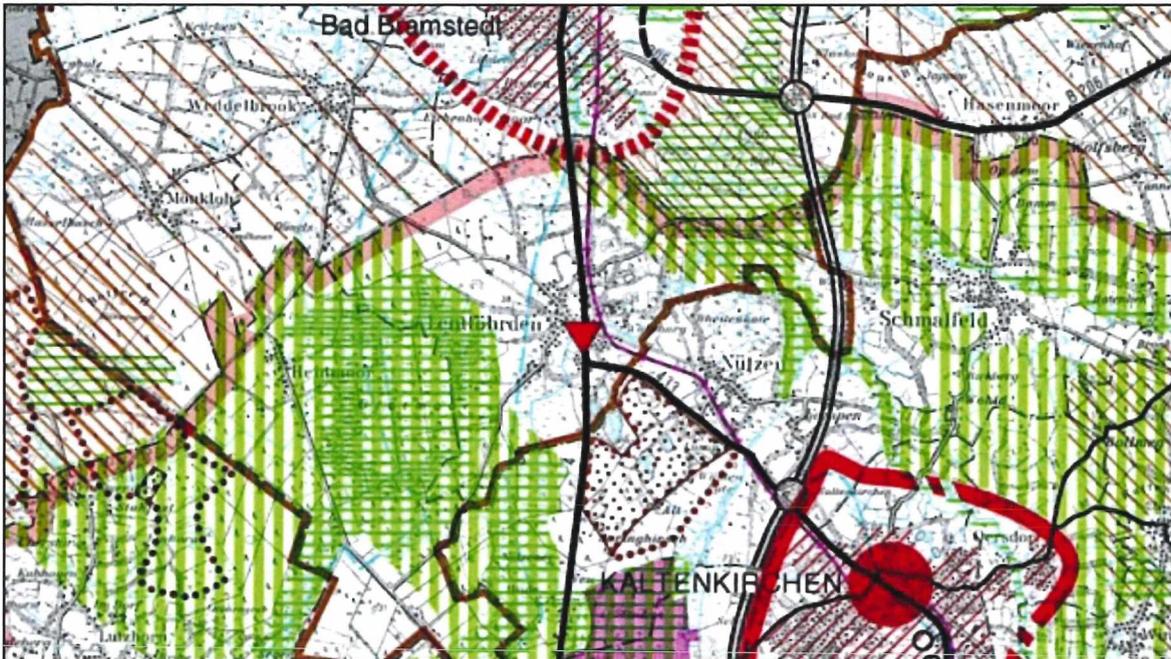


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

- „Außerdem sollen die vorhandenen Waldflächen im Bereich der Gemeinden Heidmoor, Nützen und Lentföhrden, westlich der B 4, durch Neuwaldbildungs- und Aufforstungsmaßnahmen erheblich erweitert und zu einem großen, weitgehend zusammenhängenden Waldgebiet zusammengeführt werden.“<sup>7</sup>

Die planerische Wohnfunktion wird unter anderem für geeignete Umlandgemeinden von Mittelzentren festgelegt, die verstärkt Wohnbauflächen ausweisen sollen. Dies dient der Ergänzung und Entlastung des zentralen Ortes insbesondere in Bezug auf eine verstärkte überörtliche Wohnungsnachfrage. Lentföhrden kommt demnach insbesondere eine Funktion im Bereich der Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern zu.

<sup>6</sup> Regionalplan für den Planungsraum I, S. 32

<sup>7</sup> Regionalplan für den Planungsraum I, S. 42

### 3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.2.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lentförden stellt den Geltungsbereich der hier vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des 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.

Da im vorliegenden Fall die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht eindeutig den Maßgaben des § 34 oder des § 35 BauGB zuzuordnen ist, erfolgt parallel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung die 19. Änderung des Flächennutzungsplan Lentförden, Amt Auenland Südholstein. Da das Plangebiet und eine darin begründete Zulässigkeit von Vorhaben unter Umständen nach den Maßstäben des § 35 BauGB zu bemessen wäre, kann die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht als Verfahren gemäß § 13 a bzw. § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Denn die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB ist lediglich für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern möglich, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird. Da im vorliegenden Verfahren ebenfalls die planungsrechtliche Absicherung des bereits bestehenden Sondergebietes Gegenstand der Bauleitplanverfahren ist, entfällt die Anwendungsmöglichkeit des beschleunigten Verfahrens. Um den Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird daher die 19. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lentförden, Amt Auenland Südholstein, durchgeführt. Zukünftig sollen im geänderten Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ und „Sonderbauflächen“ dargestellt werden. Somit werden der übergeordnete Flächennutzungsplan und der nachgeordnete Bebauungsplan in Einklang gebracht.

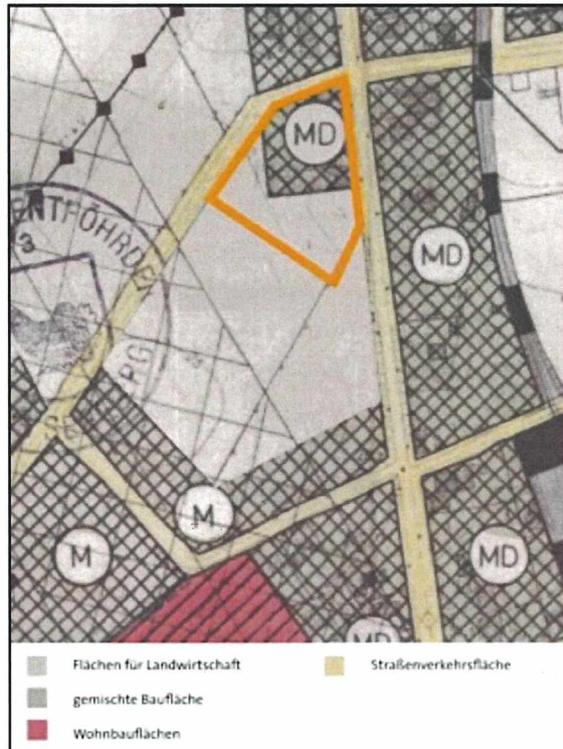


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

#### 3.2.2. Landschaftsplan Lentförden

Der geltende Landschaftsplan wurde am 25. Juni 2002 festgestellt und trifft auf übergeordneter Ebene Aussagen zu den örtlichen Zielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Teilkarte zu geschützten Biotopen nach § 15 a LNatSchG ist zu entnehmen, dass im Plangebiet sowie im nahen Umfeld keine gesetzlich geschützten Biotope vorliegen. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet hingegen überwiegend als Siedlungsbereich nach dem gültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Dies gilt vorrangig für die Flächen des vorliegenden Sonstigen Sondergebietes auf Ebene

des Bebauungsplans. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird im Speziellen keine flächenhafte Aussage im Landschaftsplan getroffen. Jedoch wird die Fläche zwischen Schmalfelder Straße, Querweg und Kieler Straße ausgehend von der bestehenden Wohnbebauung südlich des Querwegs als Eingriffsflächen aufgrund einer möglichen baulichen Entwicklung der Kategorie I, „kurzfristig zu realisieren aus gemeindlicher Sicht“, dargestellt. Im Leitbild für die zukünftige Entwicklung, ist für diese Fläche die Entwicklungsrichtung Nr. 2 vermerkt. Diese wird im Landschaftsplan zur Kategorie „gut geeignete bauliche Entwicklungsrichtung“ gezählt sowie eine entsprechende Thematisierung der Betroffenheit der Schutzgüter vorgenommen. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden/Grundwasser wird festgestellt, dass Böden mit einer hohen Wertigkeit bezüglich ihrer einzelnen Funktionen nicht betroffen sind. Ebenso werde keine Bereiche mit hohen Grundwasserständen berührt. Bei Flächen der Entwicklungsrichtung 2 handelt es sich weiter um siedlungsrelevante Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete, was das Schutzgut Klima/Luft betrifft. Zum Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften wird festhalten, dass die Fläche den Biototyp Grünland umfasst, dem eine gewisse ökologische Bedeutung zukommt. Abschließend wird zum Schutzgut Landschaftsbild/Erholung die Aussage getroffen, dass die Flächen sich nicht in einem landschaftsbildbezogenen wertvollen Bereich befinden. Der Landschaftsplan resümiert, dass mit Flächen der Entwicklungsrichtung Nr. 2 die Bebauung einer ‚innerörtlichen Freifläche‘ in Hinblick auf einen sparsamen Bodenverbrauch geschlossen werden kann. „Durch das vorhandene Straßennetz ist es möglich eine relativ kompakte Fläche, ohne die Neuanlage von Erschließungsstraßen baulich nutzbar zu machen und so eine zusätzliche Versiegelung zu verhindern.“<sup>8</sup>

### 3.2.3. Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich existiert der Bebauungsplan Nr. 24 in seiner Ursprungsform. Dieser setzt für den Teilbereich des Nahversorgers ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ fest. Darüber hinaus wird eine GRZ mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 8 m über der erschließenden Straßenverkehrsfläche (der Oberkante der Fahrbahnmitte der B4 „Kieler Straße“). Neben einem zulässigen Vollgeschoss wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig wäre. In Richtung der nun erfolgten Erweiterung des Geltungsbereiches wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Diese Eingrünung definiert den Übergang zur freien Landschaft.



Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 24

<sup>8</sup> Landschaftsplan 1. Fortschreibung (2002), S. 25

Vorhandene Bäume im Plangebiet wurden mit Einzelbaumfestsetzungen belegt. Entlang der im Bestand gesicherten Straßenverkehrsflächen der Kieler Straße / B4 sowie der Schmalfelder Straße sind im Knotenpunkt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert, um den Verkehrsfluss durch die Neuplanung nicht zu beeinträchtigen.

Für den südwestlich angrenzenden Bereich innerhalb des Plangebiets liegt derzeit kein Bebauungsplan vor und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB bzw. des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Für die geplante Flächenentwicklung ist deshalb ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung zwingenderforderlich.

Da ein Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes zukünftig mit einer Wohnnutzung festgesetzt werden soll und demnach die Verkaufsfläche, in Abhängigkeit zur überbaubaren Fläche, reduziert wird, würde demnach der Nahversorger planungsrechtlich auf einen einfachen Bestandschutz zurückgesetzt werden. Da dies nicht einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung entspricht soll der gesamte Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 24, ohne den Knotenpunkt der Kieler Straße / B4, überplant werden.

#### 3.2.4. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

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

#### 3.2.5. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht im Plangebiet vorhanden.

#### 3.2.6. 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. Planungsalternativen

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden mögliche alternative Standorte für eine Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet untersucht. Dazu stützen sich die zu untersuchenden Flächen auf die Ergebnisse des Landschaftsplanes. Zusätzlich gibt es ein Baulückenkataster der Gemeinde Lentföhrden. Im Rahmen der Erstellung des Baulandkatasters wurde berücksichtigt, dass einige der dort aufgeführten Flächen grundsätzlich als bebaubar bewertet werden, die Grundstückseigentümer aus verschiedenen Gründen jedoch nicht von ihren Baurechten Gebrauch machen. Dies betrifft sowohl Flächen, für die rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen als auch Flächen, bei denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB bemisst.

Grundsatz der Wohngebietsentwicklung ist der geforderte Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung. Dazu sollen in erster Instanz Freiflächen und unbebaute/untergenutzte Fläche im Innenbereich vor der Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs genutzt und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Bedingt durch die landwirtschaftliche Prägung des Gemeindegebietes stehen jedoch auch einige Flächen aufgrund von Landwirtschafts- und Verkehrsimmissionen (noch) nicht einer Wohngebietsentwicklung zur Verfügung, da die derzeitige Geruchs- bzw. Lärmbelastung zu hoch ist. Die vorliegende Fläche eignet sich indes für eine Flächenentwicklung, da im Leitbild des Landschaftsplanes für die zukünftige Entwicklung von Lentföhrden, die Fläche als „gut geeignete bauliche Entwicklungsrichtung“ gewertet wird sowie eine entsprechende Thematisierung der Betroffenheit der Schutzgüter vorgenommen wurde. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden/Grundwasser wird festgestellt, dass Böden mit einer hohen Wertigkeit bezüglich ihrer einzelnen Funktionen nicht betroffen sind. Ebenso werden keine Bereiche mit hohen Grundwasserständen berührt.

Mit der vorliegenden Fläche kann die Gemeinde Lentföhrden ihr Ziel, einer behutsamen Nachverdichtung bzw. Flächenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum, in einem für die vorhandene Infrastruktur verträglichem Maße erfüllen. Eine Entwicklung der Flächen an der Schmalfelder Straße bietet sich an, da hier bereits eine direkte Erschließung vorhanden ist und durch den zurzeit stattfindenden Neubau des Lebensmitteldiscounters die technische Infrastruktur gemeinsam geplant und umgesetzt werden kann.

#### 5. Bebauungsplaninhalte / Begründung der Festsetzungen

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Zwar liegt dem Bebauungsplan ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung der Wohnnutzung zu Grunde, welches eine grundsätzliche Erschließung und eine mögliche Bebauungsvariante darstellt. Für die konkrete Bebauung sollen jedoch städtebaulich sinnvolle Spielräume ermöglicht werden, damit auch zukünftig der Bebauungsplan verschiedene Anordnungen der Gebäude auf den Grundstücken zulässt. Folglich werden im Bebauungsplan lediglich die für die Bebauung erforderlichen Rahmenbedingungen planungsrechtlich vorbereitet.

## 5.1. Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt für den südwestlichen Bereich des Baugebietes ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest, um die dort gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen. Die geplante Nutzung reagiert auf die vorhandene Vorprägung im Umfeld und trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Gemeinde Lentförhden bei. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnraum in einer nachgefragten, gut erschlossenen Lage. Die geplante Wohngebietsentwicklung trägt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers bei, nutzt bisher ungenutzte Flächen innerhalb des Gemeindegebietes und schafft Bezüge zu vorhandenen Wohngebieten.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird planungsrechtlich abgesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch nicht störende handwerkliche, gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen ergänzt werden kann, sofern dies vom jeweiligen Bauherrn gewünscht wird und eine Nachfrage dafür besteht. Es sind zudem Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

*In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für die Verwaltung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 1.1)*

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie den gewünschten Siedlungscharakter gefährden könnten. An dieser Stelle soll eine Bau- und Nutzungsstruktur entstehen, die in ihrer Dichte, Größe und ihren Auswirkungen den angrenzenden Baugebieten bzw. dem typischen Gemeindegebiet entspricht. Die gewünschte Bebauungsstruktur mit dem primären Planungsziel „Wohnen“ würde durch gemeinhin flächenintensive Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestört bzw. der Schaffung von Wohnraum entgegenstehen. Zudem gehen von diesen Betrieben häufig in den frühen Morgen- sowie in den Nachtstunden störende Emissionen aus. Diese störenden Emissionen würden die Wohnqualität massiv beeinträchtigen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie für die Wohnnutzungen störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen können und das Ortsbild deutlich entwerten. Tankstellen sollen sich zudem auf die Kieler Straße / B4 konzentrieren, da hier der meiste Verkehr den Ort passiert und Umwege zur Erreichbarkeit einer potenziellen Tankstelle vermieden werden sollten.

Gleiches gilt für Anlagen für die Verwaltung. Bei der geplanten Größe des Wohngebietes soll der geplante Bereich vorrangig für eine tatsächliche Wohnnutzung vorgehalten werden. Zudem werden durch Anlagen für die Verwaltung bedingt durch Mitarbeiter sowie Besucher Verkehrsmengen erzeugt, die über eine für Wohnbebauung ausgelegte Infrastruktur nicht abgewickelt werden können. Der zusätzlich erzeugte Parkdruck und die zur Befriedigung dieses Parkdruckes erforderlichen Stellplatzflächen stehen nicht im Einklang mit einem immissionsarmen, kleinteiligen und durchgrünten Wohngebiet.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wurde der Umstand gewürdigt, dass unmittelbar angrenzend landwirtschaftliche Flächen vorliegen, auf denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 BauGB bemisst. Insbesondere wurde dabei berücksichtigt, dass im

Umfeld der betreffenden Flächen bereits Wohnnutzungen vorliegen, sodass durch die vorhandene Nutzung sowie auch weitere potenziell zulässige Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB auf den benachbarten Flächen nicht von Auswirkungen auszugehen ist, die mit dem Wohnen im Plangebiet unvereinbar sind.

### Sonstiges Sondergebiet

Für den nordöstlichen Bereich soll weiterhin ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt werden. Aufgrund der fast direkten Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von der Bundesstraße 4 kann der Standort sowohl vom umliegenden Gemeindegebiet als auch aus überörtlichen Lagen außerordentlich 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) liegt weiterhin auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Bad Segeberger Liste. Damit stellt der Einzelhandelsbetrieb einen typischen Nahversorger dar. Durch die Verkaufsflächengröße von rund 800 m<sup>2</sup> handelt es sich beim Einzelhandelsbetrieb um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb.

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 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 0,41 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“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 1.2)*

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 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 1.953 m<sup>2</sup> große überbaubare Grundstücksfläche. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf höchstens 0,41 m<sup>2</sup> je Quadratmeter überbaubare Fläche können im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ maximal 800,73 m<sup>2</sup> 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 nicht angestrebt.

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 befristet angebotene Waren – 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 Sortimente gemäß Bad Segeberger Liste darf insgesamt 20 vom Hundert der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese maximalen Verkaufsflächen-größen stellen, im Sinne einer WorstCase-Betrachtung, die zulässige Obergrenze der Verkaufsfläche für diese Randsortimente dar. Durch die flächenmäßige Begrenzung auf insgesamt 20% der im Plangebiet realisierbaren Verkaufsfläche können maximal 160 m<sup>2</sup> 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 darüberhinausgehende 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung des Nahversorgers wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur ausgehen. Sollte eine perspektivische Veränderung i.S.e. Verkaufsflächenvergrößerung durchgeführt werden, gilt es den Bebauungsplan zu ändern. In diesem Zuge wäre, neben der Änderung der textlichen Festsetzung, ebenfalls ein Nachweis zur raumordnerischen Verträglichkeit i.S.e. Einzelhandelsgutachtens erbringen. In diesem Gutachten würde untersucht werden, welche Verkaufsflächenobergrenzen existieren, bei deren Einhaltung eine verträgliche Integration des Vorhabens gewährleistet werden könnte, ohne weitere Betriebe in ihrer Existenz zu bedrohen. Dabei würden sowohl die Auswirkungen auf die Versorgungsstandorte innerhalb des Gemeindegebietes als auch die Auswirkungen auf Nachbarkommunen berücksichtigt werden müssen.

#### **5.1.1. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie Mindestgrundstücksgrößen bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Bebauung ortsbildverträglich in die umliegende Wohnbebauung einfügt bzw. der Gebäudebestand in einer behutsamen Weise entwickelt. Diese Festsetzungen setzen, in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise, den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das eine kleinteilig durchmischte Bebauung vorsieht.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dabei werden sowohl die unterschiedlichen Flächenansprüche von verschiedenen Gebäudetypen als auch die zukünftig zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen berücksichtigt. Insbesondere um preisgünstiges Bauland anbieten zu können, ist jedoch auch eine gewisse bauliche Dichte und Grundstücksausnutzung erforderlich. Durch Doppelhäuser, die in der Regel auf kleineren Grundstücken verwirklicht werden als Einzelhäuser, können Eigenheime geschaffen werden, die ein den Einzelhäusern vergleichbares Wohnflächenangebot bieten, jedoch kostengünstiger sind und damit breiteren Bevölkerungsschichten eine gartenbezogene Wohnform ermöglichen. Dadurch sollen verschiedene Bevölkerungsschichten angesprochen werden.

Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Allgemeinen Wohngebieten bei einer GRZ von 0,4. Dieser Orientierungswert, den der Verordnungsgeber als typisch und verträglich für allgemeine Wohngebiete ansieht, wird unterboten und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksanteilen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets erzielt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht einerseits, das geplante Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten umzusetzen und sichert andererseits einen gebietstypischen Anteil an Grünflächen auch über das Plangebiet hinaus.

Begleitet wird diese Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, die den kleinteiligen Charakter eines gartenbezogenen Wohnquartiers gewährleisten. Hierbei wird den umliegenden Bestandsnutzungen Rechnung getragen und ein angemessener Übergang in das neu zu errichtende Plangebiet erreicht:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück mindestens die folgenden Grundstücksflächen nachzuweisen:*

*- 600 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und*

*- 400 m<sup>2</sup> bei Doppelhaushälften.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 2.1)*

Mit Festsetzung der Gebäudehöhe auf 9 Meter über der Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche soll eine ortsbilduntypische Höhenentwicklung vermieden und so ein Einfügen der Neubauten in das Ortsbild sichergestellt werden. Dies soll im Zusammenspiel mit dem Grenzabstand von 3 m einer erdrückenden Wirkung vorbeugen und zugleich städtebaulich ein unverhältnismäßig großes Gebäudevolumen in der Nachbarschaft vermeiden.

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist jeweils die gemittelte Höhe der Geländeoberfläche der angrenzenden öffentlichen Straße des „Schmalfelder Straße“ maßgeblich, die das Grundstück erschließt. Vermessungspunkte der zu erschließenden Straße (Schmalfelder Straße) befinden sich als Referenzpunkte innerhalb der markierten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird in Bezug zum Straßenraum gesetzt, um unabhängig von der topographischen Geländesituation in dem jeweiligen Teilbereich des Plangebietes die Höhenentwicklung zu steuern. Zur Klarstellung wird daher folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Schmalfelder Straße), gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 3.1)*

Bisher wird die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Damit sichergestellt werden kann, dass die einzelnen Baukörper eine ähnliche maximale Höhe entwickeln und sich ebenfalls am Bestand orientieren, wird die Gebäudehöhe nicht als absolute Höhe in Metern über Normalhöhennull angegeben. Es wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Gebäudehöhe von 9 m über der Straßenoberkante der „Schmalfelder Straße“ zulässig ist.

Ein weiterer stadtbildprägender Faktor ist die Höhe von Gebäuden. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden als Höchstmaß zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sichert eine maßstäbliche und dem bestehenden Ortsbild angemessene

Höhenentwicklung. Die Festsetzung entspricht dem umliegenden Bestand und fügt sich folglich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ hingegen durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe über der erschließenden Straße bestimmt.

Die in dem Sonstigen Sondergebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht das geplante Baukonzept umzusetzen und den in Bau befindlichen Lebensmitteldiscounter zu sichern. Berücksichtigt wurde dabei die Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude sowie die Stellplatzanlage. Das festgesetzte Maß entspricht dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Damit wird ebenfalls der zentralen und verkehrlich gut erschlossenen Lage des Plangebiets an einem exponierten Standort in der Gemeinde Lentföhrden Rechnung getragen. Die Lage mit der dazugehörigen, konkreten Nutzung rechtfertigen die geplante bauliche Dichte, damit die Lagevorteile optimal ausgeschöpft werden können. Eine noch geringere Grundflächenzahl ginge letztendlich mit einer kleineren Marktgrundfläche und/oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einher. Beides würde die nachhaltige Marktfähigkeit des Nahversorgungsstandorts jedoch gefährden.

Um auch bei dem Nahversorger eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der Bebauung in das bauliche Umfeld zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8 m über der erschließenden Straße, der Bundesstraße 4 (Kieler Straße), festgesetzt. Zwar weisen der umliegende Gebäudebestand sowie die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes größere Gebäudehöhen auf, allerdings gilt es an diesem Standort auf die kleinteilige und aufgelockerte Bebauung des Umfeldes Rücksicht zu nehmen. Aus diesem Grund wird die maximale Gebäudehöhe auf 8 m begrenzt. Dies 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 deshalb die Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gewählt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen im Zusammenwirken mit der überbaubaren Grundstücksfläche dem Umstand Rechnung, dass angrenzend an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen vorliegen, auf denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit gem. § 35 BauGB bemisst. Mit den getroffenen Festsetzungen wird in Kombination zu dem Umstand, dass das Plangebiet überwiegend nördlich der betreffenden Nachbargrundstücke liegt sichergestellt, dass keine mehr als unwesentlichen Einwirkungen auf die Flächen Dritter durch eine Ausschöpfung des zulässigen Bauumfangs (z. B. durch eine Verschattung von Flächen zur Erzeugung von Solarenergie) zu erwarten sind.

#### 5.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser) eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die dadurch bedingte Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wird die ortstypische und gewünschte aufgelockerte Wirkung der Bebauung unterstützt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern berücksichtigt den vorhandenen lockeren Gebäudebestand, der in Kombination mit den Mindestgrundstücksgrößen das Ortsbild von Lentföhrden entscheidend mitprägt. Beide Bauweisen sind in den angrenzenden Wohngebieten vorherrschend, so dass diese Festsetzung sich an den räumlichen Gegebenheiten orientiert. Zwar könnten

auch bei einer offenen Bauweise bis zu 50 m lange Einzelhäuser entstehen. Da das Plangebiet jedoch vor der Bebauung in kleinteilige Grundstücksparzellierung aufgeteilt werden soll, ist mit der Entstehung solcher Baukörper kaum zu rechnen.

Für das Sonstige Sondergebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Grund dafür ist die begrenzend wirkende Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche. Da die Ausdehnung des möglichen Baukörpers durch die Baugrenzen, die auf maximal 50 m (von Nord nach Süd gemessen) bemessen sind, eingeschränkt ist, wird keine Bauweise festgesetzt. Dennoch gelten die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO SH) weiterhin.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Nord- und Südöstlichen sowie der Südwestlichen mit einem Abstand von 3 m zu den Flurstücks- bzw. Grundstücksgrenzen festgesetzt, um die Einhaltung des Mindestabstandes gemäß Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO SH) zu gewährleisten sowie Bewegungsflächen im Zuge der Bauarbeiten auf dem eigenen Grundstück vorzuhalten. Entlang der Schmalfelder Straße wird der Abstand, aufgrund der vorhandenen Bäume, um die Kronentraufen erhöht. Da die vorhandene Flurstücksgrenze der Straßenverkehrsfläche nicht eine durchgängige Linie bildet, beträgt der Abstand hier im nördlichen Bereich rund 9,40 m bzw. 9,30 m im südlichen Bereich. Mittig auf der gesamten Länge der Baugrenze beträgt der Abstand ca. 9,50 m. Die Baugrenze schließt in einem rechten Winkel auf einer Länge von 5 m zur Baugrenze entlang des Sonstigen Sondergebietes an. Zusätzlich wird im Osten, bedingt durch den spitzwinkligen Grundstückszuschnitt, sowie des vorhandenen Baumes entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze die Baugrenze in Verlängerung des Lebensmitteldiscounters festgesetzt. Eine Bebauung wäre in diesem Bereich ohnehin nur bedingt möglich. Durch das großzügig gefasste Baufeld verbleibt den Bauherren ein gewisser Spielraum zur Anordnung der Gebäude. Eine Ausnutzung dieser Spielräume würde die städtebauliche Situation insgesamt nicht negativ beeinflussen, eröffnet aber die Möglichkeit einer flexiblen Gebäudestellung und damit in eingeschränktem Maße die Verwirklichung individueller Vorstellungen der einzelnen Bauherren. Der Bauherr kann sich innerhalb des Entwicklungsspielraumes z.B. zugunsten eines größeren und entsprechend repräsentativeren Vorgartens oder zu Gunsten eines etwas größeren rückwärtigen Gartens entscheiden. Eine weitere Begrenzung der Tiefe des Baufeldes würde die Entwicklungsspielräume der Bauherren übermäßig einschränken.

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ wird eine etwas restriktivere Ausweisung der Baugrenze vollzogen, welche sich grundlegend stark an den bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes orientiert. Das Baufenster befindet sich im südlichen Teilbereich des Sondergebietes und hält zu der Abgrenzung des Sondergebietes regulär einen Abstand von 3 m ein. Ebenfalls wird ein 3 m Abstand zu der Verkehrsfläche der Kieler Straße eingehalten. Nach Norden wird ein größerer Abstand zwischen dem Geltungsbereich und dem Baufeld angestrebt, da hier insbesondere eine gute Einsehbarkeit der Stellplatzanlage des Nahversorgers sowie eine erhöhte Sichtbarkeit des Marktes selbst erreicht werden soll. Zu diesem Zweck soll die Stellplatzanlage überwiegend im Bereich zur Schmalfelder Straße realisiert werden. Mit den Festsetzungen der Baugrenzen wird einerseits die Verortung der Baukörper im südlichen Teil des Plangebietes ermöglicht und andererseits ausreichend Spielraum für die Bebauung offengehalten. Stellplätze können generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Diesbezüglich wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" können offene Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 4.1)*

Die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche tragen im Zusammenwirken mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung dem Umstand Rechnung, dass angrenzend an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen vorliegen, auf denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit gem. § 35 BauGB bemisst. Mit den getroffenen Festsetzungen wird in Kombination zu dem Umstand, dass das Plangebiet überwiegend nördlich der betreffenden Nachbargrundstücke liegt sichergestellt, dass keine mehr als unwesentlichen Einwirkungen auf die Flächen Dritter durch eine Ausschöpfung des zulässigen Bauungsumfangs (z. B. durch eine Verschattung von Flächen zur Erzeugung von Solarenergie) zu erwarten sind.

### 5.1.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit dem Bebauungsplan wird die ortstypische aufgelockerte Bebauung, die innerhalb des Gemeindegebietes in der Regel Einfamilienhäuser aufweist, fortgeführt, um das dörfliche Erscheinungsbild zu sichern. Dies wird zum einen durch eine Kombination der festgesetzten Grundfläche, Gebäudehöhen, überbaubaren Grundstücksflächen und der Mindestgrößen von Baugrundstücken gewährleistet. Zum anderen soll die Wohnungsdichte geregelt werden, da diese ebenfalls die Eigenart der bestehenden Ortslage beeinflusst. In diesem Zusammenhang ist deshalb nur jeweils eine Wohnung je Gebäude, also je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte, zulässig. Dafür wird folgende Festsetzung erlassen:

*„In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude (Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte) nur jeweils eine Wohnung zulässig.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 5.1)*

## 5.2. Verkehr

Das Planungsgebiet wird sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch das Sonstige Sondergebiet von Norden über die Schmalfelder Straße erschlossen. Um sicherzustellen, dass die erhaltenswerten Bäume entlang der Schmalfelder Straße nicht beeinträchtigt werden, wird die Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet zwischen den Bäumen erfolgen. Für den Nahversorger wird sowohl die Stellplatzanlage als auch die Anlieferung über die Schmalfelder Straße 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 fortgeführt. Eine Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße 4 ist, auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb geschlossener Ortsdurchfahrten, nicht von baulichen Anlagen freizuhalten.

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches zu bewerten hatte, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen des

Nahversorgers sowie eines Allgemeinen Wohngebietes in der damaligen Ausdehnung bis zum südwestlich gelegenen Querweg verträglich zu bewältigen. Das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist im Vergleich kleiner, wodurch sich ein geringeres Verkehrsaufkommen ergibt. Im Rahmen der Begutachtung 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 Discountmarktansiedlung in Kombination mit einer ergänzenden Wohnbauentwicklung gesehen. Das bestehende Straßenflurstück der Bundesstraße 4 (Kieler Straße) ist 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, wurde 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 Ursprungsbebauungsplanes mit einbezogen. Da diese Anpassungsmaßnahmen jedoch bereits erfolgt ist, wird der angesprochene Bereich der Kieler Straße nicht erneut in die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit aufgenommen.

Weitere Betrachtungen der verkehrlichen Auswirkungen sind, bedingt durch das geringere Angebot an zusätzlichem Wohnraum im Allgemeinen Wohngebiet als im Verkehrsgutachten angenommen, zu vernachlässigen. Aufgrund der geringen Größe der neu ausgewiesenen Baufläche ist das Ausmaß des daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrs zu vernachlässigen. Diese geringe Zunahme der Verkehrsbelastung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die bisherige Bestandssituation. Die „Schmalfelder Straße“ ist zur Aufnahme der Mehrverkehre aller Voraussicht nach ausreichend leistungsfähig. Ein Ausbau des Straßenquerschnitts ist demnach nicht erforderlich. Infolgedessen wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche bestandskonform ausgewiesen.

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 Lentföhrden beträgt rund 500 Meter. Dieser 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.

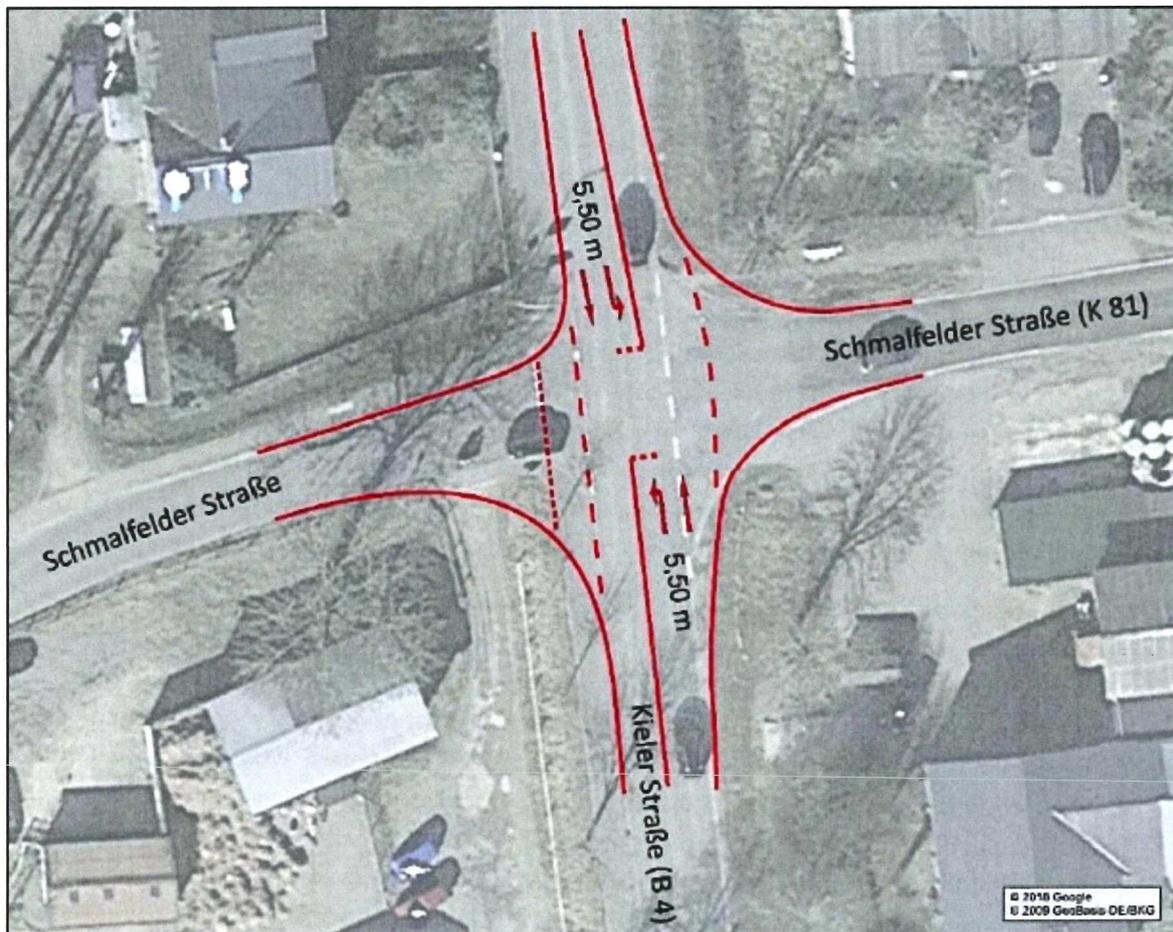


Abbildung 6: Geplanter Aufstellbereich am Knotenpunkt Kieler Straße B4 / Schmalfelder Straße

### 5.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der mit Umsetzung des Bebauungsplans ermöglichte Versiegelungsanteil wird gegenüber dem heutigen Zustand deutlich erhöht sein. Durch Überformung des Bodens mit Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten werden die natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere erheblich beeinträchtigt.

Bei den vorliegenden Böden kann, aufgrund der Prüfung der Beschaffenheit des vorhandenen Bodens, von einer Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann somit einer standortnahen Versickerung zugeführt werden. Das Versickerungspotential auf dem Grundstück soll daher bei gleichzeitiger Verringerung der Folgen der Versiegelung unter anderem auf die Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt ausgeschöpft werden. Zu diesem Zweck sind Zufahrten, Stellplätze und Gehwege wasser- und luftdurchlässig auszubilden.

*Zufahrten, Stellplätze und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 6.1)*

Um die angrenzenden Randbereiche insbesondere die südlich angrenzenden Freiflächen, die sich für Fledermausarten als Sommer-, Tages-, Balz- oder Jagdrevier eignen sowie das vorhandene Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen und einen allgemeinen Beitrag zum Insektenschutz zu leisten, ist die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet mit insekten- und fledermausfreundlichem Licht vorzunehmen. Dazu zählen z.B. Leuchten ohne UV-Anteil (LED-Lichttemperatur  $\leq 3000$  Kelvin).

*Die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet ist mit nach unten gerichtetem, fledermaus- und insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED  $\leq 3000$  Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 6.2)*

#### **5.4. Grünordnung**

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

Insgesamt werden sieben Einzelbaumfestsetzungen für die Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes getroffen. Im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze des Sonstigen Sondergebietes wird eine Einzelbaumfestsetzung getroffen. Hierdurch wird ein innerhalb des Plangebietes verorteter und plangebietsprägender Bestandsbaum gesichert. Auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes werden weitere fünf Einzelbäume gesichert, die sich auf der privaten Grundstücksfläche (zumindest tlw.) befinden. Dadurch wird der Charakter der Allee gesichert. Um den Schutz der Einzelbäume hervorzuheben, wird die Baugrenze in Anlehnung an die Baumkronen in den rückwärtigen Bereich versetzt. Zusätzlich wird entlang der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der dort enthaltene Baum wird zusätzlich zur Flächenfestsetzung innerhalb der Anpflanzfläche aufgrund seines weitreichenden Kronenradius über eine Einzelbaumfestsetzung geschützt. Hierdurch werden die angestrebte Wohnbebauung sowie der Nahversorger gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt. Infolgedessen kann ein harmonischer Übergang zu unbebauten Flächen geschaffen und die Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Plangebiet gemindert werden. Im Bereich des eher funktionalen Gebäudekörpers des Nahversorgers gilt weiterhin die Zielsetzung eine effiziente Eingrünung der Fassade zur Minimierung der Einflüsse auf das bestehende Ortsbild.

#### **Hinweis:**

*– Grundsätzlich sollen die vorhandenen und tlw. erhaltenswerten Bäume entlang der Schmalfelder Straße erhalten bleiben. Im weiteren Verfahren wird jedoch, bedingt durch die Erschließungsplanung, eine Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet mit einer Breite von maximal 8 m benötigt. Diese Anbindung wird von der Schmalfelder Straße erfolgen, wodurch einzelne Bäume nicht erhalten werden können.*

*Dies wird in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Amt Auenland Südholstein erfolgen. –*

Um flexibel auf bauliche Anforderungen, die sich oftmals erst im Baugenehmigungsverfahren ergeben, reagieren zu können, Sichtachsen und Bezüge zwischen der geplanten Wohnbebauung und den südlichen gelegenen Ortslagen am Querweg herstellen zu können werden folgende textliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken getroffen:

*Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher / Hecken gemäß Gehölzliste zu pflanzen. Pflanzqualität: Heckenpflanzen, mind. 80 – 100 cm, zweimal (2x) verpflanzt. Die Sträucher / Hecken sind dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Abgänge sind durch die gleiche Art im Verhältnis 1:1 innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen für Sträucher / Hecken zu ersetzen.*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 8.1)*

Entlang der südöstlichen und -westlichen Grundstücksseiten des Allgemeinen Wohngebietes soll vor allem aus Sichtschutzgründen eine Eingrünung, aber damit einhergehend auch eine einheitliche attraktive Gestaltung der Abgrenzung, erfolgen. Der freie Blickwinkel von südlich gelegenen Wohngrundstücken soll durch frei wachsende Laubhecken aufgebessert werden. Gleichzeitig soll durch die Hecken- und Strauchpflanzungen dort eine Abgrenzung gegenüber dem Nahversorgungsstandort erreicht werden, wo keine Schutzwand gegen Lärmimmissionen vorgesehen ist. Auf diese Weise kann eine optische Trennung des landschaftsnahen Wohnens von den stärker versiegelten Strukturen des Einzelhandels samt Stellplatzanlage erzeugt werden. Gleichzeitig wird durch eine Hecke eine ökologische Verbindungsstruktur ausgebildet. Frei wachsende Laubhecken bieten zahlreichen Tierarten einen Nahrungs- und Brutbiotop und stellen somit einen wichtigen Baustein zum Erhalt und zur Entwicklung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum dar. In Ergänzung zur Hecke ist die Schaffung zusätzlichen Grünvolumens durch Baumpflanzungen vorgesehen, die eine starke Eingrünung der entstehenden Baukörper erreichen können. Als Solitäre im Zuge der Laubhecke an den südwestlichen und südöstlichen Planbegrenzungsgrenzen ergänzen sie etwa das Nahrungsspektrum für Vögel und weitere Tiere und bieten Nistmöglichkeiten. Dabei wird ein Abstand von 4,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zeichnerisch abgesichert, um ein Überlagern derjenigen Flächen durch Privatgrün zu vermeiden. Selbes gilt für die Anpflanzungen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes, die nicht in Konkurrenz zu verkehrlichen Ansprüchen auf umliegenden Straßen treten sollen. Die textlichen Festsetzungen hierzu lauten wie folgt:

*„Zusätzlich sind innerhalb der mit „B“ bezeichneten Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt zehn (10) Laubbäume in einem Abstand von ca. 15 m gemäß Gehölzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind mit einem Abstand von 4,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche weitere zehn (10) Bäume (kleinkronige Baumarten) gemäß Gehölzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 8.2)*

Die Festsetzungen ermöglichen eine effiziente Begrünung und damit visuelle Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes sowohl gegenüber der Nahversorgungsnutzung als auch von der freien Landschaft. Gleichzeitig umfasst der flächenhafte Charakter der Festsetzungen den Vorteil, dass auf bestehende Grünstrukturen Rücksicht genommen werden kann.

Um die Eingrünung der zu errichteten Gebäude und die begrünende Wirkung der übrigen Grundstücksflächen in möglichst kurzer Zeit herzustellen und diese Funktionen nachhaltig zu sichern, trifft der Bebauungsplan weitere textliche Regelungen:

*„Für textlich festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte Bäume (dreimal (3x) verpflanzt, mit Ballen, 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe) gemäß Gehölzliste zu verwenden. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mindestens zwölf (12) Kubikmeter durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens zwei (2) Metern und eine Tiefe von mindestens 1,5 Metern herzustellen.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 8.3)*

Ergänzend wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass allen zu pflanzenden Bäumen unter Achtung des Bestandsgrüns adäquate Wachstumsbedingungen bereitgestellt werden. Eine Ballung der zu pflanzenden Bäume und damit eine Verfehlung der eingrünenden Wirkung wird über die erforderlichen Abstände der Bäume zueinander zwecks der Schaffung des erforderlichen durchwurzelbaren Raumes verhindert.

Darüber hinaus werden prägende Einzelbäume über eine Einzelbaumfestsetzung gesichert. Überwiegend befinden sich diese Bäume entlang der Schmalfelder Straße und prägen in Form einer Allee den Straßenraum. Darüber hinaus gibt es einen Bestandsbaum am Einmündungsbereich der Schmalfelder Straße auf die Kieler Straße und entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze. Aufgrund des Alters, des damit verbundenen besonderen naturschutzfachlichen, umweltschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Wertes sowie des raumprägenden Charakters der Bäume erfolgt die Entscheidung für einen individuellen Erhalt. Im Fall des Abgangs ist eine gleichwertige Ersatzanpflanzung vorzunehmen. Diese muss räumlich innerhalb des Plangebietes verortet sein.

*„Die standörtlich festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichwertige Ersatzanpflanzung innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 8.4)*

Durch diese Kombinationen von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den 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 Baukonstellationen innerhalb des Plangebiets effektiv ein- und begrünen. Hiermit wurden Festsetzungen getroffen, die, neben den zu Grund gelegten Bauvarianten, ebenfalls eventuelle Folgenutzungen verträglich in den Bestand einfügen.

### **Gehölzliste**

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Acer campestre</i> *	<i>Feldahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sandbirke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i> *	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Ilex aquifolia</i> *	<i>Stechpalme</i>

<i>Malus sylvestris</i> *	Holzappel
<i>Prunus padus</i> *	Trauben-Kirsche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Pyrus pyraster</i> *	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> *	Vogelbeere
<i>Taxus baccata</i> *	Eibe
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

\* kleinkronige Baumarten

#### **Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)**

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

#### **Schling- und Kletterpflanzen:**

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier

## **5.5. Ver- und Entsorgung**

### **5.5.1. Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung**

Da das Plangebiet in der Vergangenheit durch eine brachgefallene Hofstelle genutzt wurde und im nördlichen Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans derzeit die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters erfolgt sowie im unmittelbaren Umfeld weitere Wohn- und Gewerbenutzungen bestehen, ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität über das vorhandene Netz erfolgen kann.

Im gesamten Siedlungsraum erfolgt die stoffliche getrennte Erfassung als Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem. Während das gesammelte Schmutzwasser an die zentrale Kläranlage am östlichen

Rand des Siedlungsraums abgeleitet wird, erfolgt die Einleitung des kanalisierten Niederschlagswassers an zahlreichen Stellen in die das Gemeindegebiet von Ost nach West durchfließende Dreckau / Krummbekau. Zur Minderung von hydraulischen Lasten ist unbelastetes Niederschlagswasser bei geeigneten Bodenverhältnissen einer ortsnahen Versickerung zuzuführen.

Es ist geplant, die Schmutzwasserentwässerung der Wohnbauflächen über eine Pumpstation mit Druckrohrleitungsanschluss an den Übergabeschacht des Lebensmitteldiscounters anzuschließen, welcher zu einem Druckentlastungsschacht mit zwei Anschlüssen umgebaut werden soll. Die Ableitung erfolgt dann in den Schmutzwasserkanal in der Kieler Straße, da in der Schmalfelder Straße kein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden ist. Die Druckrohrleitung der Wohnbauflächen verläuft über das Grundstück des Lebensmitteldiscounters, für das zur langfristigen Sicherung ein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen wird. Die genaue Lage der Schmutzwasser-Pumpstation ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend verortet worden. Sie ergibt sich aus der endgültigen Grundstücksplanung und den damit verbundenen und entstehenden Freiflächen. Es verlaufen keine neuen Leitungen auf öffentlichem Grund.

#### 5.5.2. Oberflächenentwässerung

Gemäß der Vorgabe des Landes Schleswig-Holstein wurde eine Berechnung der Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß dem Regelwerk „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ durch die Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurde sich auf die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung, die durch das Büro GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG im Januar 2019 erfolgte, gestützt. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden am 24.01.2019 insgesamt 6 Kleinrammbohrungen gemäß DIN EN ISO 22475, Teil 1 mit Endaufschlusstiefen bis max. 6,00 m ausgeführt. Die Baugrundverhältnisse sind im Gebiet überwiegend gekennzeichnet durch Auffüllungen anschließend folgen Sande. Die anstehenden gewachsenen Sande sind ausreichend scherfest, wenig zusammendrückbar und daher hinreichend tragfähig. Entsprechend der Bodenansprache weisen die Sande nach Abschätzung Durchlässigkeitsbeiwerte von  $k_f \geq 1 \times 10^{-4}$  m/s auf. Bezeichnendes (sog. „echtes“) Grundwasser wurde zwischen 4,5 m und 5,4 m Tiefe angetroffen. Mit Schwankungen um rd. 1,0 m ist zu rechnen.

Im Fachbeitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung konnte in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde folgendes festgehalten werden:

In den neu definierten Nutzungsflächen Allgemeines Wohngebiet (WA) und dem Sondergebiet Nahversorgung (SO) ist eine Versickerung über den ersten Bodenhorizont aufgrund der Feststellungen der Baugrunduntersuchung darstellbar. Anhand der mit vorliegenden Bodenprofile festgestellten Bodenverhältnisse ist von korrespondierenden Grundwasserständen bei einem Grundwasserflurabstand von mindestens 4,5 m zu rechnen. Die diffusen Einleitungen aus Versickerung über die belebte Bodenzone werden bei relevanten Niederschlagsereignissen zu einem geringfügigen Anstieg des Grundwasserhorizonts führen. Die Distanz zur bestehenden Bebauung und die Tiefe des gemessenen Grundwasserhorizonts lässt jedoch keine nachteilige Beeinflussung auch unterkellerten Gebäude erkennen. Die Ableitung von privatem Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen ist nicht gestattet. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Erschließung sowie Park- und Stellplatzflächen ist über die belebte Bodenzone (Sickermulde/Flächenversickerung) zur Versickerung zu bringen. Die erforderlichen

Sickerflächen sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um eine Bestandsfläche ohne baulichen Eingriff. Das anfallende Niederschlagswasser wird unverändert abgeleitet.

Eine Erhöhung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers durch das Allgemeine Wohngebiet ist nicht zuletzt aufgrund der geringen Grundflächenzahl von 0,3 nicht bzw. nur in einem sehr geringen Umfang zu erwarten. Für den Nahversorger wird weiterhin 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.

*„Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und den befestigten Flächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung) wieder schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 9.1)*

Zum Schutz des Grundwassers wird ergänzend festgesetzt, dass bauliche und technische Maßnahmen nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen dürfen. Auf diese Weise kann ein Schutz des Grundwassers sichergestellt und eine ungehinderte Grundwasserneubildung basierend auf den lokalen Versickerungsverhältnissen gewährleistet werden.

*„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen können, sind nicht zulässig.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 9.2)*

### 5.5.3. Löschwasserversorgung

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 kann der erforderliche Löschwasserbedarf im Grundschatz von 96 m<sup>3</sup>/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.

## 5.6. Immissionsschutz, Altlasten

### 5.6.1. Immissionsschutz

#### Lärmimmissionen

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. Zu diesem Zweck wurde die Anlieferung des Nahversorgers im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 24 in Richtung Westen bzw. Südwesten des Marktes orientiert, um einen Abstand zu

den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu generieren. Eine Bündelung der emissionsauslösenden Nutzungen an der ohnehin durch die Bundesstraße 4 vorbelasteten Ostseite des Vorhabens wurden zugunsten einer Anordnung an der Westseite nicht umgesetzt.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt mit der nun von Westen heranrückenden Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und stöempfindlichen 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, die Nahversorgung in der Gemeinde Lentföhrden nachhaltig zu sichern, damit das Nahversorgungsangebot am Standort gehalten werden kann und um gleichzeitig ein attraktives Wohnangebot in verkehrsgünstiger Lage vorhalten zu können. Eine eventuelle Zunahme der Kundenfrequenz des Nahversorgers kann jedoch gerade in Hinblick auf mögliche Erweiterungsabsichten in der Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Auch das Allgemeine Wohngebiet induziert neue Verkehre und mit diesen zusammenhängende Immissionen.

Die jetzt vorgesehene Siedlungserweiterung in Form der hier vorliegenden Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der südwestlich an den Nahversorger angrenzenden Fläche wurde bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes grundsätzlich mit überprüft. Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung wurde eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung für die geplante Errichtung von Wohngebäuden durchgeführt. Durch die schalltechnische Untersuchung soll rechnerisch geprüft werden, ob die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf den Verbrauchermarkt und die umliegenden Straßen innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche gewährleistet sind.

### Gewerbelärm

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen (Gesamtbelastung aus Vorbelastung und Zusatzbelastung) am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreitet. Für ein Allgemeines Wohngebiet liegen diese Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr bei 55 dB(A) sowie im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 bei 40 dB(A).

Für die Berechnung des Gewerbelärms wurden die Stellplatzanlage, die Lkw-Verkehre, die Einkaufswagen-Sammelbox sowie die Haustechnik als relevante Schallquellen des Verbrauchermarkts identifiziert. Eine Nachtanlieferung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr wurde von vorneherein nicht angenommen, da diese in Hinblick auf die benachbart geplante Wohnbebauung schalltechnisch nicht verträglich wäre. Für die Anlieferungszone wurde die Überfahrt der Palettenhubwagen über eine innenliegende Ladebordwand mit Torrandabdichtung berücksichtigt. Auch hinsichtlich der Haustechnik wurde mit der Annahme eines lärmreduzierten Verflüssigers eine technische Ausstattung Gerät aufgrund der zukünftigen Nähe zur Wohnbebauung zum Ansatz gebracht.

Unter diesen Eingangsbedingungen werden die schalltechnischen Berechnungen durchgeführt. Dabei ist keine bestehende gewerbliche schalltechnische Vorbelastung aus dem Umfeld zu berücksichtigen, sodass die zulässigen Richtwerte der TA Lärm durch den Verbrauchermarkt ausgeschöpft werden können. Bereits im Rahmen von Vorberechnungen ergaben sich deutliche Schallimmissionskonflikte

zwischen der gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung, ausgelöst von den Geräuschen der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes. Im Ergebnis wird in allen weiteren Betrachtungen bereits eine Schallschutzwand zwischen dem Parkplatz des Marktes und dem geplanten Wohngebiet mit einer relativen Höhe oberhalb der Parkplatzoberfläche von 2,2 m mit einem Absorptionsverlust von 4 dB zum Ansatz gebracht und berücksichtigt.<sup>9</sup>

Im Ergebnis ergibt sich für den Tagzeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) für die Erdgeschosslage mit einer angenommenen Höhe von 2,30 m weitestgehend eingehalten werden können. Nur im Bereich nahe der Zu- und Ausfahrt der Stellplatzanlage kommt es zu einer kleinflächigen Überschreitung des Richtwertes. Im Bereich des 1. Obergeschosses mit einer zur Berechnung angenommenen Höhe von 5,40 m beträgt diese Überschreitung des Immissionsrichtwertes bis zu 7 dB, sodass ein Wert von 62 dB(A) in der Nähe der Stellplatzeinfahrt erreicht wird. Im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr kommt es zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes gemäß TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A). Die ebenfalls gemäß den Anforderungen der TA Lärm zu berücksichtigenden Geräuschspitzen bleiben mit bis zu 76 dB(A) an der Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes um bis zu 9 dB unter dem Grenzwert von 85 dB(A) zurück.<sup>10</sup>

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes direkt angrenzend zum Sonstigen Sondergebiet mit dem bestehenden Verbrauchermarkt Schallimmissionskonflikte zu erwarten sind. Da es sich bei dem Nahversorger um einen bestehenden Gewerbebetrieb handelt, an den im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 24 erstmalig eine schutzwürdige Wohnnutzung heranrückt, sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Aus der sensiblen Nutzung würde andernfalls das Erfordernis erwachsen, die Betriebsabläufe der Nahversorgers zu verändern oder gar Umbaumaßnahmen erfordern. Der Verbrauchermarkt würde auf den einfachen Bestandsschutz zurückgesetzt werden. Dies ist nicht das Ziel der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, der weiterhin eine planungsrechtliche Absicherung auch des Lebensmitteleinzelhandels sicherstellen soll. In der Folge werden Schallschutzmaßnahmen auf Seiten des heranrückenden Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Die Schalltechnische Untersuchung kommt hier zu dem Ergebnis, dass die Schallimmissionskonflikte weitestgehend vermieden werden können, wenn entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes eine schallabsorbierende, 2,2 m hohe Schallschutzwand mit einem Absorptionsverlust von 4 dB errichtet wird. Eine Schutzwand mit einer Höhe von 2,2 m wird zeichnerisch in der Planzeichnung im Allgemeinen Wohngebiet unmittelbar an der Grenze zum Sonstigen Sondergebiet festgesetzt.

Unter Beachtung der o.g. Maßnahme verbleiben dennoch weitergehende Schallkonflikte im Bereich des Gewerbelärms ausgehend vom Sonstigen Sondergebiet, die ohne weitere Vorkehrungen insbesondere die planerisch gewünschte Geschossigkeit der Wohnbebauung gefährden würden. Eine zusätzliche Erhöhung der Lärmschutzwand über eine Höhe von 2,2 m hinaus erscheint als Lösungsansatz ungeeignet, da die eine stärker wahrnehmbaren Ausprägung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wäre. Zudem würden die zu berücksichtigenden Abstandsflächen einer höheren Schutzwand die Bebauungsmöglichkeiten des Allgemeinen Wohngebietes einschränken sowie möglicherweise mit der bestehenden Nutzung im Sonstigen Sondergebiet in Konflikt treten. Nicht

---

<sup>9</sup> Schalltechnische Untersuchung – Lärmkontor GmbH (2022), S. 18

<sup>10</sup> Schalltechnische Untersuchung – Lärmkontor GmbH (2022), S. 19

zuletzt führt eine höhere Lärmschutzwand zu einem deutlicheren Eingriff in Natur und Landschaft insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild treten. Einerseits schafft eine höhere technische Anlage zusätzliche Eingriffe durch eine aufwändigere Fundamentierung sowie andererseits eine stärkere Barrierewirkung für kultur- und siedlungsnah lebende Vogel- und Tierarten. Zur Bewältigung der vorliegenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bestehen gemäß des Lärmgutachtens verschiedene Optionen:

1. Die Gebäude der ersten Gebäudereihe werden eingeschossig ohne (ausgebautes) Dach errichtet.
2. Es dürfen keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen in Richtung des Parkplatzes des Verbrauchermarktes in einem ausgebauten 1. Obergeschoss vorgesehen werden.
3. Es sind geschlossene, mindestens 0,55 m tiefe Vorbauten vor Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen vorzusehen, wenn diese in Richtung des Parkplatzes des Verbrauchermarktes gerichtet sind.<sup>11</sup>

Die starke Einschränkung der baulichen Entwicklung im Rahmen der ersten Handlungsoption, die Gebäude in direkter Nähe zum Sonstigen Sondergebiet ausschließlich eingeschossig festzusetzen, erscheint die privaten Belange dahingehend unangemessen einzuschränken, dass es andere bauliche Lösungen gibt, den Lärmkonflikt aufzulösen. Eine eingeschossige Ausführung der geplanten Wohnbebauung ist hinsichtlich eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ineffizient. Eine einzelne Reihe eingeschossiger Baukörper zwischen dem großvolumigen, höheren Gewerbebau des Nahversorgers sowie den Wohngebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen im übrigen Allgemeinen Wohngebiet würde einen unerwünschten städtebaulichen Bruch erzeugen.

Dem gegenüber erscheint die Ausführung nicht öffentlicher Fenster sowie ersatzweise das Vorsehen verglaster Vorbauten als geeignete passive Schallschutzmaßnahme an der zukünftigen Wohnbebauung. Im Gegensatz zu der übergreifenden Begrenzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse nahe des Sonstigen Sondergebietes erlauben diese Maßnahmen sowohl die Ausführung einer ein- sowie auch einer mehrgeschossigen Bebauung. Das Schutzerfordernis gegenüber den Gewerbelärmemissionen entsteht dabei nur in Zusammenhang mit der jeweils individuellen Planung von Fenstern und Aufenthaltsräumen in Richtung Osten bzw. Norden zum Sonstigen Sondergebiet. Zudem bestehen verschiedene baulich-technische Optionen, um die Schallkonflikte aufzulösen. Aus diesem Grund tritt der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*„In dem mit „A“ bezeichneten Bereich sind in Richtung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ orientierte Fenster von Aufenthaltsräumen ab einer Höhe über Gelände von 3,2 m entweder nicht offenbar auszuführen oder vor diese Fenster sind verglaste, mindestens 0,55 m tiefe Vorbauten über das gesamte offenbare Fensterelement vorzusehen.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 7.3)*

---

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung – Lärmkontor GmbH (2022), S. 21

### Verkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm der Kieler Straße (B4) wie auch der Schmalfelder Straße erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18005 sowie unter Einbeziehung der 16. BImSchV. Im Sinne einer lärmoptimierten Planung ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum anzustreben. Es handelt sich hierbei aus Sicht des Schallschutzes um anzustrebende Ziel-, nicht jedoch nicht um statische Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist nichtsdestoweniger bei der Abwägung, welche Maßgaben bei der Bewertung verbindlich gesetzt werden, als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte einen wichtigen Anhaltspunkt liefern, von denen nur unter gründlicher Abwägung sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV als Obergrenze dieses Ermessensspielraums zur Bewertung von Verkehrslärm herangezogen. Für Allgemeine Wohngebiete gelten gemäß der 16. BImSchV Immissionsrichtwerte von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung für Wohnen in der Bauleitplanung nach geltender Rechtsauffassung erreicht.<sup>12</sup>

Zum einen ist die Steigerung des Verkehrslärms auf den öffentlichen Straßen, verursacht durch die Erweiterung des Plangebietes um das allgemeine Wohngebiet, zu beurteilen. Die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtsverkehrs aus dem allgemeinen Wohngebiet sind dabei als beurteilungsrelevant anzusehen, wenn kumuliert die folgenden Bedingungen vorliegen:

- Der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder Nacht erhöht sich rechnerisch um mindestens 3 dB.
- Es erfolgt keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden erstmals oder weitergehend überschritten.<sup>13</sup>

Aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet ist laut der schalltechnischen Untersuchung auf der Schmalfelder Straße nicht mit einem Anstieg der Beurteilungspegel von 3 dB zu rechnen. Eine Vermischung des Verkehrs erfolgt bereits auf der Schmalfelder Straße sowie in einem erhöhten Maße dann auf der angrenzenden Kieler Straße (B4). Da alle drei Kriterien erfüllt sein müssen, um Maßnahmen organisatorischer Art zur Minderung der Schallimmissionsbeeinträchtigungen ergreifen zu müssen und mindestens zwei Kriterien nicht erfüllt werden, kann auf eine detaillierte Untersuchung verzichtet werden.

Zum anderen sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf der Kieler Straße und der Schmalfelder Straße auf die geplante Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet zu betrachten. Als Berechnungshöhe wurde eine Höhe von 5,4 m über Gelände herangezogen, was in etwa der Höhe eine 1. Obergeschosses entspricht und damit gemäß der schalltechnischen Untersuchung die lauteste Geschosshöhe darstellt. Im Ergebnis werden im Tagzeitraum im überwiegenden Teil des zentralen allgemeinen Wohngebietes Werte bis 55 dB(A) erreicht. Nur in den straßennahen Bereichen entlang der

---

<sup>12</sup> Schalltechnische Untersuchung – Lärmkontor GmbH (2022), S. 8

<sup>13</sup> Schalltechnische Untersuchung – Lärmkontor GmbH (2022), S. 19

Schmalfelder Straße sowie im östlichen Plangebiet in Richtung der Kieler Straße (B4) steigt der Beurteilungspegel bis auf etwa 60 dB(A) an. Somit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) gemäß den Berechnungen in den überwiegenden Bereichen des allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Ausschließlich in sehr straßennahen Bereichen, die weitestgehend außerhalb der Baugrenze liegen, ergeben sich Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes. Die rechtlich definierte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum wird im gesamten Wohngebiet der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) überschritten, da Beurteilungspegel zwischen 47 und 55 dB(A) innerhalb der geplanten Baugrenzen prognostiziert werden. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird wiederum in weiten Teilen des allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Die darüberhinausgehenden Beurteilungspegel konzentrieren sich analog zum Tagzeitraum auf die straßennahen Bereiche. Die rechtliche anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) für den Nachtzeitraum wird im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in den straßennahen Bereichen des Plangebietes erfordern eine Befassung mit diesen Schallimmissionskonflikten sowie dem Herbeiführen einer Lösung durch ein geeignetes Schallschutzkonzept. Als Maßnahmen zur Auflösung der prognostizierten Lärmkonflikte kommen grundsätzlich folgende Maßnahmen in Frage, die die Schalltechnische Untersuchung nach Priorität listet:

1. Berücksichtigung des Abstandsgebots gemäß § 50 BImSchG und eine konfliktvermeidende Nutzungsanordnung nach der BauNVO.
2. Herstellung eines aktiven Lärmschutzes (Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand)
3. Vorsehen von passivem Lärmschutz (Geeignete Schalldämmung der Fassaden/Fenster nach DIN 4109-1-2018-01)<sup>14</sup>

Im Rahmen der Abwägung zwischen den verschiedenen Handlungsoptionen ist zu berücksichtigen, dass die begrenzte Flächenverfügbarkeit keine weitergehende Einschränkung der Bebaubarkeit der Flächen erlaubt. Insbesondere gegenüber der Kieler Straße (B4) besteht bereits ein vergrößerter Abstand. Die Überschreitungen der Lärmimmissionsrichtwerte im Bereich der Schmalfelder Straße sind analog zur untergeordneten verkehrlichen Bedeutung als geringfügig zu charakterisieren. Ein zusätzlicher Abstand von den umgebenden Straßenverkehrsflächen oder eine konfliktvermeidende Nutzungsanordnung weiterer, nicht derart schutzbedürftiger Nutzungen, scheidet im Rahmen der Abwägung als Lösungsoption aus. Die Ausweisung anderer Baugebietskategorien der BauNVO, die auch lärmimmissionsverträgliche Nutzungen umfassen würde, widerstrebt der städtebaulichen Zielsetzung zusätzlichen Wohnraum nahe des angrenzenden Nahversorgers schaffen zu wollen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden sind hingegen nach Aussage der Schalltechnischen Untersuchung nicht zielführend, da diese nur innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden können. Gerade im spitzwinklig zulaufenden Grundstückszuschnitt im Osten des Plangebietes ließe sich demnach keine effektive aktive Schallschutzmaßnahme ausführen. Diese müsste nahe der Fahrbahn der Kieler Straße und somit außerhalb des Plangebietes angeordnet werden. Entlang der Schmalfelder Straße ist eine aktive Schallschutzmaßnahme etwa in Form einer Schutzwand oder eines

---

<sup>14</sup> Schalltechnische Untersuchung – Lärmkontor GmbH (2022), S. 21

Walls aufgrund der notwendigen Unterbrechung zur Erschließung des Plangebietes ebenfalls ineffektiv. Zudem befinden sich die dort vorhandenen Baumstandorte in einem Widerspruch zur Errichtung einer Lärmschutzwand. In der Abwägung wird daher gleichermaßen von der Festsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme abgesehen.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung stellt die Dimensionierung eines geeigneten Bauschalldämm-Maßes der Außenbauteile für geplanten Neubauten eine geeignete Option der Lärminderung dar. Aufgrund der versuchten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auch im Nachtzeitraum werden Festsetzungen für passiven Lärmschutz erforderlich. Für alle Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich zur Luftschalldämmung der Außenbauteile mit ausreichend schallmindernden Fenstern ergänzend geeignete Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Zum Schutz von Gebäuden gegen Außenlärm werden in der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen beschrieben. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 1, Abschnitt 7.2 ergeben sich gemäß Teil 2 der Norm im Abschnitt 4.4.5. Für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, wird für den Tag der zugehörige Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB angesetzt. Für die Nacht wird ebenfalls der zugehörige Beurteilungspegel um 3 dB beaufschlagt, jedoch zusätzlich mit einem weiteren Zuschlag zur Berücksichtigung einer erhöhten nächtlichen Störwirkung versehen. Der Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung zum besonderen Schutz des Nachtschlafs wird aus den nächtlichen Beurteilungspegeln mit einem Zuschlag von 10 dB gebildet, sofern die Pegeldifferenz zwischen Tag- und Nachtpegel unter 10 dB beträgt. Für die Berücksichtigung des Gewerbelärms wird gemäß DIN 4109 der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für die jeweilige Gebietsnutzung (hier allgemeines Wohngebiet) herangezogen. Der Gesamtpegel wird in energetischer Addition der verschiedenen genannten Geräuschquellen gemäß DIN 4109 Teil 2 gebildet.<sup>15</sup>

Im Bebauungsplan werden aufbauend auf den vorgenannten Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung folgende Festsetzungen getroffen:

*„Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufrei stellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in dem Nebenplan 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in dem Nebenplan 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 7.1)*

*„Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-*

<sup>15</sup> Schalltechnische Untersuchung – Lärmkontor GmbH (2022), S. 22

*Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 7.2)*

*„Von den Festsetzungen 7.1. und 7.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“*

*(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) 7.4)*

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für nicht überwiegend zum Schlafen geeignete Räume sowie auch für überwiegend zum Schlafen geeignete Räume sind in den Nebenzeichnungen des Bebauungsplans dargestellt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen sind auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewahrt. Aufgrund der Planungen sind keine schalltechnisch unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

### Geruchsimmissionen

Im Kontext der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24, 1. Änderung und Erweiterung wurde durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg ein Geruchsgutachten für das Plangebiet erstellt. In diesem Gutachten wurden für das Beurteilungsgebiet insgesamt fünf verschiedene baurechtlich genehmigte Betriebsstandorte als Geruchsemissionsquellen lokalisiert und für die Bewertung der maßgeblichen Geruchshäufigkeit als Geruchsschwellenwert für erheblich belästigende Gerüche zu Grunde gelegt. Die hieraus resultierenden Geruchsemissionen können je nach Wetterlage auf das Plangebiet einwirken. Zur Erstellung des Gutachtens geplante Erweiterungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe wurden im erstellten Gutachten berücksichtigt. Über diese Betriebe hinausgehende Betriebsstätten bleiben unberücksichtigt, da diese so weit entfernt sind, dass sie aus gutachterlicher Sicht im Hinblick auf die jeweils vorhandenen Geruchsemissionen für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens als irrelevant angesehen werden.

Die Erweiterungsfläche soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dies erfolgt aufgrund der Planungsabsicht zur Ausweisung von Wohnbauflächen, insbesondere aufgrund der umgebenden, gewachsenen Strukturen. In Wohngebieten sind grundsätzlich bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit tolerierbar. Darüberhinausgehende Wahrnehmungshäufigkeiten gelten als erheblich belästigende Gerüche.<sup>16</sup>

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im nördlichen Teil des Plangebiets bis zu 6 % der Jahresstunden Geruchsimmissionen wahrnehmbar sind. In Richtung Süden nimmt die Wahrnehmungshäufigkeit ab, so dass von Nord nach Süd zwischen 6 % und 4 % Geruchsimmissionen wahrnehmbar sind. Diese Werte unterschreiten damit die maximale Immissionshäufigkeit gemäß geltender Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL des Landes Schleswig-Holstein von 10 % der Jahresstunden.

Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich

---

<sup>16</sup> Geruchsimmissionsgutachten – Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH (2022), S. 19

und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft und ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig. Da die Gemeinde Lentförden durch eine Vielzahl von Landwirtschaftsbetrieben geprägt ist, ist hier bereits siedlungsstrukturell das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft vorhanden. Die Gemeinde Lentförden weist einen deutlichen „dörflichen“ Charakter auf. Grundsätzlich gibt es jedoch keine Flächen, die vollständig „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen und ist in der bestehenden Situation bereits vorhanden.

Die Grünlandflächen mit Tierhaltung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bergen das Risiko, dass durch landwirtschaftliche Nutzungen auch Emissionen wie Stäube in den Geltungsbereich gelangen können. Diese landwirtschaftlichen Emissionen, wie sie z.B. durch Gülleausbringung, Silage Lagerung oder den Transport von Pflanzenschutzmittelapplikationen entstehen und damit im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind als ortsüblich einzustufen und im Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs hinnehmbar bzw. Richtwertkonform sind. Eine Gesundheitsgefährdung ist zu keiner Zeit in keinem Bereich des Bebauungsplans gegeben. Die Planungen zur Wohnbauentwicklung in dem Plangebiet schränken den Betrieb der untersuchten Betriebe (hauptsächlich Tierhaltungsanlagen) nicht weiter ein, als diese nicht heute bereits durch die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eine Reglementierung finden.<sup>17</sup>

#### Landwirtschaftliche Immissionen

Zudem sind ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen, wie sie z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung oder den Transport Pflanzenschutzmittelapplikationen entstehen und damit im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren.

#### 5.6.2. 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.

---

<sup>17</sup> Geruchsimmissionsgutachten – Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH (2022), S. 20

### 5.6.3. Schutz des Mutterbodens

Das Bodengutachten stellt fest, dass die Oberböden (Mutterböden/Auffüllungen) als Gründungsträger generell ungeeignet sind. Folglich sind Oberböden im Rahmen baulicher Tätigkeit auszuheben. Diese sind zum Erhalt der Bodenqualitäten besonders zu schützen.

#### Hinweis:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 5.6.4. 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 von einer oder einem 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.

### 5.6.5. Artenschutz

Im Zuge von Bautätigkeiten gilt es besondere Rücksicht auf den Artenschutz zu nehmen und bauliche Tätigkeiten in Paarungs-, Brut- und Nist- und Ruhezeiten zu vermeiden.

### Hinweis:

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

## **5.7. Örtliche Bauvorschriften**

### 5.7.1. Geltungsbereich, Werbeanlagen

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Lentföhrden.

*„Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Lentföhrden gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24.“*

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.“*

*(vgl. Örtliche Bauvorschriften)*

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 (Kieler 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 gefährden.

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.

## 5.8. Flächen- und Kostenangaben

### 5.8.1. Flächenangaben

Das Bebauungsplangebiet ist etwa 1,34 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“	5.003 m <sup>2</sup>
das Allgemeine Wohngebiet	6.078 m <sup>2</sup>
die Straßenverkehrsfläche „Schmalfelder Straße“	2.309 m <sup>2</sup>

**Plangebiet insgesamt** **13.390 m<sup>2</sup>**

### 5.8.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Lentförden keine Kosten. Die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.

#### Billigung:

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Lentförden am 4.4.23 gebilligt.

Gemeinde Lentförden, den 12.10.2023

  
.....  
(Bürgermeister)

