

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Mönkloh**

---

## **für das Gebiet**

**“Nördlich der Lutzhorner Straße zwischen Hausnummer 3 und 7 ( Flur 4, Flurstück 1/3) “**

---

## **Begründung**

---

### Inhaltsübersicht

1. Allgemeines / Verfahren
  2. Lage und Umfang des Plangebietes
  3. Planungsziele
  4. Planungsinhalt
    - 4.1 Vorhabenbeschreibung
    - 4.2 Festsetzungen
    - 4.3 Vorhaben- und Erschließungsplan
    - 4.4 Durchführungsvertrag
  5. Umweltbericht
  6. Ver- und Entsorgung
  7. Archäologische Denkmale
  8. Umsetzung, Kosten
- 

### **1. Allgemeines / Verfahren**

Die Gemeindevertretung Mönkloh hat in ihrer Sitzung am 23.3.2011 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen. Mit dieser Planung soll die Errichtung eines Garten – und Landschaftsbaubetriebes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 2 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).



Die geplanten baulichen Anlagen bestehen aus einer Maschinenhalle und einem Bürogebäude. Neben der benötigten Lagerfläche ist in einem kleinen Ausmaß eine Baumschule (Zur Zwischenlagerung) vorgesehen. Eine Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.

Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Die ausführenden Arbeiten beschränken sich auf Pflasterarbeiten, Pflanzarbeiten und den Neubau und die Neugestaltung von Außenanlagen. Die Betriebszeiten sind von Montag bis Samstag zwischen 7.00 und 18.00 Uhr. Die Arbeiten werden nicht vor Ort sondern auf externen Baustellen vorgenommen. Vor Ort findet lediglich das Beladen der Baufahrzeuge statt.

#### 4.1.1 Standortwahl

Das Vorhaben ist am unmittelbaren Ortsrand geplant und trägt in der Summe zu einer Arrondierung der Ortslage bei. Ein bauliches Ausufer in die freie Landschaft ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Der Standort ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus landschaftpflegerischer Sicht als geeignet zu betrachten.

#### 4.1.2 Bauliche Anlagen

Als bauliche Anlagen sind eine Maschinenhalle (20,00 x 8,00 m) und ein Bürogebäude (10,00 x 10,00 m) vorgesehen. Die Halle wird einen Dachüberstand von 2,00 m bekommen. Die Grenzabstände werden in Verbindung mit der in Aussicht gestellten Baulast eingehalten. Ein Wohngebäude ist nicht Bestandteil des Vorhabens. Der Betriebsplatz wird ausschließlich zur Lagerung von notwendigem Material (Sand, Kies, Erde, Holz, Steine und Pflanzen) sowie zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt. Die festgesetzte private Grünfläche dient der geplanten Baumschule.

#### 4.1.3 Erschließung

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die verkehrliche Erschließung des Betriebes erfolgt über eine direkte Anbindung an die Lutzhorner Straße

#### 4.1.5 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf Zu- und Abfahrten zu Arbeitsbeginn und Arbeitsende. Eine Verkehrsentwicklung, die mit den nachbarlichen Belangen nicht vereinbar ist, ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

### **4.2. Festsetzungen**

#### 4.2.1 Art der Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird der Planbereich als Garten und Landschaftsbau festgesetzt. Im Teil B –Text- wird die Nutzung dahingehend konkretisiert, dass nur eine Ma-

schinenhalle und ein Bürogebäude sowie betriebsgebundene notwendige Nebenanlagen zulässig sind. Eine Wohnnutzung wird ausgeschlossen.

#### 4.2.2 Maß der Nutzung, überbaubare Fläche

Zur Begrenzung des Nutzungsmaßes erfolgt eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen. Die erforderlichen überbaubaren Flächen ergeben sich durch die festgesetzte Baugrenze, die den Erfordernissen des Vorhaben – und Erschließungsplanes angepasst wurden.

#### 4.2.3 Erschließung

Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück erfolgt ausschließlich über die vorhandene Zufahrt zur Lutzorner Straße. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge sind nicht vorgesehen.

### **4.3 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **4.4 Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dem Vertrag werden insbesondere der Realisierungszeitraum des Vorhabens, erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und finanzielle Aspekte geregelt.

## **5. Umweltbericht**

### 5.1 Einleitung

Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes: siehe hierzu Ziffer 3 und 4

Ziele des Umweltschutzes (soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind):

In dem Bauleitplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

Fachpläne:

In der Gemeinde Mönkloh liegen keine Fachpläne vor.

### 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

*Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen und in dem von der Gemeinde festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.*

**a) Bestandsaufnahme** *(Einschlägige Aspekte des Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden):*

Bei dem Geltungsbereich des B-Planes handelt es sich intensiv genutzte Grünlandfläche nördlich des „Lutzhorner Weges“, die im Zuge der Etablierung des Garten- und Landschaftsbauunternehmens bereits zeitweise ungenehmigt als Lager- und Abstellfläche genutzt wird. Im südöstlichen Teil wurden bereits einige Baumschulpflanzungen vorgenommen. Die zur Neuversiegelung vorgesehene Fläche grenzt im Norden und Osten an weitere Grünlandflächen, im Westen an einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Mögliche betroffene Schutzgüter:

- Boden:

Gemäß bodenkundlicher Landesaufnahme handelt es sich um einen Braunerde-Podsol aus Flugsand bis Geschiebedecksand über Sandersand.

- Wasser:

Der Grundwasserflurabstand beträgt weniger als 3 m unter Gelände. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

- Klima/Luft:

Typisches Schleswig-Holsteinisches subozeanisches Klima mit häufigeren Sommerniederschlägen, mittleren Jahrestemperaturen zwischen 0°C (Jan.) und 17°C (Juli) und vorherrschenden nordwest-südwestlichen Windrichtungen. Durchschnittliche Niederschläge 800-850mm/Jahr.

- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope (Ortsbegehung)

Biotoptyp Grünland, intensiv genutzt.

- Artenschutz:

Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung stellen sich als typische agrarisch geprägte Kulturlandschaft am zentralen Ortsrand dar. Vorkommender Lebensraum- bzw. Biotoptyp ist Grünlandfläche. Darüber hinaus bestehen keine geschützten Biotope. Konkrete Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen (Pflanzen, Arten des Anhangs IV der FFH-RL [Groß- und Kleinsäuger einschließlich Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Libellen] und europäische Vogelarten) gibt es für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung nicht. Einzelinformationen bzw. Zufallsbeobachtungen sind für den Untersuchungsraum nicht bekannt. Auf Grund der vorgefundenen Habitate der Grünlandfläche und der Baumreihen an direkt benachbart liegenden Grünlandflächen erfolgt daher eine Potenzialabschätzung auf Grundlage von zwei Begehungen im Herbst 2012 und im Februar 2013.

Lebensraumtypen von Pflanzen gem. FFH-Richtlinie sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Bedeutung liegt somit nicht vor.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitate der Grünlandflächen könnten die Tierartengruppen der Groß- und Kleinsäuger und der Vögel potentiell betroffen sein. Als Säugetier ist in den Baumreihen, jedoch nicht direkt im Plangeltungsbereich, ein potentielles Vorkommen der geschützten Haselmaus möglich, wobei es sich nicht um ein bekanntes Verbreitungsgebiet handelt. Als potentiell betroffene Vogelarten sind Feldlerche und Rebhuhn anzusehen. Im Übrigen können verschiedene Baum- und Gebüschbrüter betroffen sein.

- Landschaftsbild:

Intensiv genutzte Grünlandfläche, an die entlang ihrer nördlichen und östlichen Grenze weitere Grünlandflächen anschließen. Im Westen an einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Süden teilweise unmittelbar an den Lutzhorner Weg, teilweise an Wohnbebauung angrenzend. Durchschnittliche Bedeutung für das Landschaftsbild.

- Natura 2000-Gebiete:

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsbereich eines FFH-Gebietes.

- Mensch (insb. Lärm- und Geruchsmissionen):

Bei dem Betrieb handelt es sich um ein kleineres Unternehmen, in dem die beiden Eigentümer tätig sind. Die Beladungs- und Entladungsarbeiten nehmen keine Intensität an, die zu einer gravierenden Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen könnten. Das Beladen beispielsweise – frühestens bei Arbeitsbeginn ab 7:00 Uhr – beschränkt sich im Regelfall auf einen Zeitraum von maximal 5 Minuten.

Aufgrund des in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden landwirtschaftliche Betriebe sowie weiterer im Dorf liegender landwirtschaftlicher Betriebe ist außerdem von einem faktischen Dorfgebiet mit entsprechenden Schutzansprüchen auszugehen.

Für die Erholungsfunktion hat der Vorhabensbereich keine besondere Relevanz.

- Kultur- und sonstige Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

- Emissionen, Abfälle, Abwasser:

Stoffeinträge im Rahmen der üblichen intensiven Agrar-Bewirtschaftung.

- Wechselwirkungen:

Es bestehen hier keine in diesem Zusammenhang relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Zusammenfassende Darstellung:

Der Geltungsbereich umfasst eine Grünlandfläche von 0,148 ha am zentralen Ortsrand mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

**b) Entwicklungsprognose** (*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung*):

Bei Durchführung der Planung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustands auszugehen:

- Boden:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 sieht eine bauliche Inanspruchnahme einer bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche vor. Der Geltungsbereich umfasst ins-

gesamt 1.240 m<sup>2</sup> hiervon wurden 220 m<sup>2</sup> des Plangebietes als privates Grünland für eine Baumschule festgesetzt. Die Eingriffsfläche beträgt in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 insgesamt 765 m<sup>2</sup>. Hierbei wurde die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % bereits berücksichtigt.

- Wasser:

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2 anfallende Abwasser wird in einer Hauskläranlage behandelt.

Das Niederschlagswasser vor Ort versickert. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren.

- Klima/Luft:

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse und der Luftqualität sind durch die versiegelte Fläche keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Die Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

- Tiere und Pflanzen bzw. Arten – und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope:

Als Biotop und Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften ist das bestehende Grünland, zumal in der hier vorliegenden intensiven Nutzungsform, nur von eingeschränkter Bedeutung.

- Artenschutz:

Konkrete Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen im Geltungsbereich gibt es nicht. Die bestehende Grünlandfläche bildet jedoch potentielle Lebensstätte einzelner Vogelarten, insb. Feldlerche und Rebhuhn (vgl. Buchst. a). Durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb und die Wohnbebauung sowie die an der Südseite verlaufende Lutzhorner Straße und die intensive Agrarbewirtschaftung sind bereits gewisse Beeinträchtigungen insb. in Form von Beunruhigungen und Scheuchwirkungen aufgrund von Fahrzeugbewegungen auf der Straße und der Ackerfläche gegeben. Da die Fläche jetzt teilweise versiegelt werden soll und durch das Garten- und Landschaftsbauunternehmen wesentlich intensiver genutzt wird, sind durch die geplanten Bauvorhaben einerseits Veränderungen zu erwarten. Andererseits erfüllt die z.Zt. vorhandene Grünlandfläche aufgrund ihrer intensiven Nutzung und geringen Fläche nur eine eingeschränkte Biotopfunktion, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der auf diese Habitatstruktur angewiesenen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Mit der geplanten Bebauung gehen potenzielle Brutplätze und Nahrungsflächen verloren. Trotzdem ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann und ein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) BNatSchG nicht eintritt. Eine Zerstörung von Gelegen oder eine Tötung von Jungvögeln und damit das Eintreten des Tötungsverbot gem. § 44 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Baufeldräumung im Spätsommer/Herbst erfolgt.

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG treten insofern nicht ein, und Belange des Artenschutzes stehen den Planinhalten nicht entgegen.

- Landschaftsbild:

Das vorhandene Landschaftsbild ist infolge der Nutzung durch das bereits bestehende Garten- und Landschaftsbauunternehmen und den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb vorbelastet.

In Folge der Etablierung des Garten- und Landschaftsbauunternehmens wird zusätzliches Grünland bebaut bzw. asphaltiert.

- Mensch (insb. Lärm- und Geruchsimmissionen):

Es sind keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Erholungsfunktionen sind nicht betroffen.

- Kultur- und sonstige Sachgüter:

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

- Abfälle, Abwasser:

Das auf Gelände anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

- Wechselwirkungen:

Sind nicht festzustellen.

Zusammenfassung:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 dient der Errichtung von Betriebs- und Bauflächen für einen ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Durch die Planung sind in der Folge Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Landschaftsbild zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung als intensiv genutzte Grünlandfläche auszugehen.

**c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten Zielsetzung ist der mit der Errichtung der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen verbundene Eingriff unvermeidbar. Er lässt sich auch nur begrenzt minimieren.

Aus der im Bebauungsplan dokumentierten Neuversiegelungsfläche ergibt sich eine Eingriffsfläche von 765 m<sup>2</sup>. Ein angestrebter flächenhafter Gesamtausgleich im Verhältnis von 1:0,5 für die versiegelte Fläche umfasst rechnerisch ca. 449 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich erfolgt auf vertraglich bereits abgesicherten Ökokontoflächen der Stiftung Naturschutz, und zwar in der Gemarkung Kisdorf (Flur 9, Flurstück 12) auf 385 m<sup>2</sup>.

**d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten** (In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, Standortalternativen):

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### 5.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten (Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung (Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt):

Im Rahmen der erforderlichen Genehmigungen werden die notwendigen umweltrelevanten Auflagen formuliert. Eine Überwachung erfolgt durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 dient der Einrichtung von Betriebs- und Bauflächen für ein ortsansässiges Garten- und Landschaftsbauunternehmen. Hierzu ist die Inanspruchnahme einer bislang als Grünland genutzten Fläche erforderlich. Durch die Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Landschaftsbild zu erwarten. Der Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt auf Ökokontoflächen der Stiftung Naturschutz.

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

Die Versorgung der künftigen Baugebiete mit elektrischer Energie ist durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral.

### Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung erfolgt über Hauskläranlagen.

### Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

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

### Löschwasserversorgung

Für den Feuerwehreinsatz auf Grundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2009 § 5 (1) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090.2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o. g. DIN mit der Brandschutzstelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

Die Löschwassermenge lt. DVGW Arbeitsblatt muss mindestens 96 m<sup>3</sup>/h als Grundschutz/Ersteingriff betragen und ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Hierbei darf die Entnahmestelle höchstens 80 m von der Auffahrt entfernt sein.

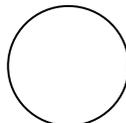
### 7. Archäologische Denkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachleute zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 8. Umsetzung, Kosten

Die Umsetzung des Vorhabens einschließlich der Sicherstellung der ausreichenden verkehrlichen Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger und auf Kosten des Vorhabenträgers.

-----  
Gemeinde Mönkloh  
Der Bürgermeister



\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)