

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 35 DER GEMEINDE AHRENSBÖK

„GEWERBEGEBIET II – BARGHORST“

**FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DES AUSBILDUNGSZENTRUMS DER
BAUINDUSTRIE UND NORDWESTLICH DER BUNDESSTRAÙE B 432 (BAD
SEGEBERG –AUTOBAHN A1);**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

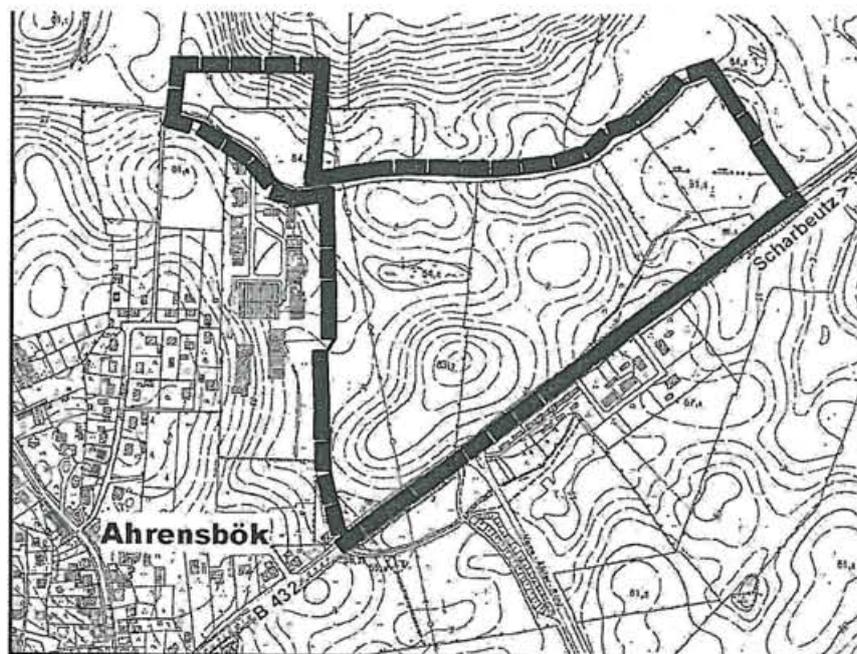
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

ÜBERSICHTSPLAN



INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	4
4	Begründung des Bebauungsplanes	4
4.1	Bebauung	4
4.2	Erschließung	4
4.3	Grünplanung	5
4.3.1	Eingriffe	5
4.3.2	Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope	5
4.3.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	5
5	Immissionen und Emissionen	5
6	Ver- und Entsorgung	6
7	Hinweise zum Bodenschutz	6
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
9	Kosten	6
10	Beschluss der Begründung	6

B E G R Ü N D U N G

zur **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35** der Gemeinde Ahrensböök „Gewerbegebiet II – Barghorst“ für das Gebiet östlich des Ausbildungszentrums der Bauindustrie und nordwestlich der Bundesstraße B 432 (Bad Segeberg –Autobahn A1);

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 35 und seine 1. Änderung. Zudem entspricht die Planung den Vorgaben des verbindlich geltenden Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch, weil diese Planung der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient und somit unter den Begriff „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Baugesetzbuch fällt.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt der Gemeinde Ahrensböök beschloss am 10. Mai 2007 die Aufstellung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 35 und seine 1. Änderung setzen für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung fest. Die Art der baulichen Nutzung ist dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich unzulässig sind.

In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass ein Interesse bei den Gewerbetreibenden besteht, einen Teil ihrer im Gewerbebetrieb hergestellten Produkte direkt vor Ort zu vermarkten. Dabei soll der Verkauf eher in einer – dem Betrieb gegenüber – untergeordneten Form erfolgen. Diese Kombination zwischen Produktion und Verkauf vor Ort dient häufig der Verbesserung des Bekanntheitsgrades in der Region, welcher den Absatz des Betriebes steigern kann. Mehr Absatz führt zu mehr Umsatz und somit zu einer Verfestigung des Betriebes. Florierende Betriebe dienen der Nutzung der Gewerbegebiete und der Erhaltung bzw. Erweiterung des Arbeitsmarktes. Diese Entwicklungschancen entsprechen dem Zielkonzept der Gemeinde den Ort Ahrensböök als Wirtschaftsstandort zu stärken. Daher wird ein städtisches Planungs-

erfordernis gesehen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich gemäß den Vorgaben des Ursprungsplanes und seiner 1. Änderung bebaut.

3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan steht im Einklang mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner 1. Änderung. Eine Berichtigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

4 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst ca. 133.330 m² (= 13,3 ha).

4.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen und Ergänzungen:

Text:

- ⇒ Im Gewerbegebiet sind bisher u.a. Einzelhandelsnutzungen gemäß §1 (5) BauNVO generell nicht zulässig. Auf Grund der in Ziffer 1.2 beschriebenen Situation wird diese Einschränkung gestrichen.
- ⇒ Um jedoch die Ansiedlung von reinen oder dominierenden Einzelhandelsbetrieben auszuschließen, die sich direkt an den Endverbraucher wenden, erfolgt die Einschränkung, dass gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20 % von der gesamten zulässigen Grundfläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Die Einschränkung der Festsetzung auf „ausnahmsweise“ bewirkt, dass hier immer eine Zustimmung durch die Gemeinde erforderlich ist. Somit kann die Gemeinde die Entwicklung im Plangebiet auch zukünftig bewusst lenken.

Die Planzeichnungen (Teil A), Art und das Maß der baulichen Nutzung selbst, sowie die übrigen textlichen Festsetzungen, die die Bebauung betreffen, werden nicht geändert.

4.2 Erschließung

Bezüglich der Erschließung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

4.3 Grünplanung

Bezüglich der Grünplanung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

4.3.1 Eingriffe

Ausgleichsbedarfsermittlung

Da die Änderung der Art der baulichen Nutzung zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur, Boden und Landschaft führt, besteht auch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf i.S. des Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch „gelten die in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Somit muss auch auf dieser Rechtsgrundlage kein Ausgleich erbracht werden.

4.3.2 Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope

Diese Änderung berührt keine geschützten Biotope. Ein Ausgleichsbedarf entsteht somit nicht.

4.3.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten.

Allerdings sind in einem Gewerbegebiet keine Belange der Kinderfreundlichkeit zu beachten, da diese der gewerblichen Nutzung dienen.

5 Immissionen und Emissionen

Abweichens von den bisherigen Plänen werden Einzelhandelsnutzungen in einer beschränkten Form zugelassen. Da die Verkaufsflächen eingeschränkt und die Verkaufssortimente auf die Herstellungsprodukte der zugeordneten Betriebe beschränkt sind, werden kein zusätzlicher Belieferungsverkehr sowie kein außergewöhnlich erhöhter Kundenverkehr erwartet. Die Änderungen haben somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Emissionen

In der Umgebung sind keine strukturverändernden Vorhaben geplant. Daher wirken keine zusätzlichen Immissionen auf das Plangebiet.

6 Ver- und Entsorgung

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner 1. Änderung unverändert fort.

7 Hinweise zum Bodenschutz

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner 1. Änderung unverändert fort.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner 1. Änderung unverändert fort.

9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ahrensböök am 5. Juli 2007 gebilligt.

Ahrensböök, 10. Juli 2007



[Handwritten signature]
(Schäfer)
- Bürgermeister -

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist am **17. Juli 2007** in Kraft getreten.