

BEGRÜNDUNG

ZUR

6. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35

DER GEMEINDE AHRENSBÖK

FÜR DEN BEREICH AM NORDÖSTLICHEN ORTSRAND VON AHRENSBÖK,
NORDÖSTLICH DER BUNDESSTRAÙE B 432
(BAD SEGEBERG - AUTOBAHN A1) "GEWERBEGEBIET II BARGHORST",
NORDÖSTLICH DER STRAÙE DIEKSBERG, WESTLICH DER STRAÙE
LEESCHHÖRN IN AHRENSBÖK-BARGHORST

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	8
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Löschwasserversorgung	9
6	Hinweise	9
6.1	Bodenschutz	9
6.2	Brandschutz	9
6.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	10
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
8	Kosten	10
9	Billigung der Begründung	10

BEGRÜNDUNG

Zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Ahrensböök für den Bereich am nordöstlichen Ortsrand von Ahrensböök, nordöstlich der Bundesstraße B 432 (Bad Segeberg - Autobahn A1) "Gewerbegebiet II Barghorst", nordöstlich der Straße Dieksberg, westlich der Straße Leeschhörn in Ahrensböök-Barghorst.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Ahrensböök möchte ein ortsansässiger Gewerbebetrieb eines der letzten freien Grundstücke erwerben und mit einem kombinierten Gewerbebetrieb mit Einzelhandel bebauen. Es handelt sich um einen Fahrradhandel, der neben den nutzungsbedingten großen Verkaufsflächen auch Werkstattflächen und Lagerräume benötigt. Das Grundstück ist seit Jahren unbebaut und gestaltet sich topografisch anspruchsvoll, was sich allein in drei verschiedenen festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen widerspiegelt. Zudem wurde im Rahmen einer früheren Änderung eine maximale Verkaufs- und Aufstellungsfläche festgesetzt, die den untergeordneten Verkauf von vor Ort hergestellten Produkten ermöglicht.

Die Gemeinde Ahrensböök möchte die Umsetzung dieses Vorhabens grundsätzlich ermöglichen und sieht daher geringfügige Veränderungen an den sehr restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Da es sich um eines der letzten unbebauten Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes handelt und ein bereits ortsansässiger Betrieb sich vergrößern und den Standort Ahrensböök festigen möchte, möchte die Gemeinde mit dieser Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Planvorhaben schaffen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.900 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Ahrensböök hat am die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2020 des Landes Schleswig-Holstein wird Ahrensböök als Ländlicher Zentralort ausgewiesen und das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße 432.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Ahrensböök dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensböök von 2001 stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 (2002) und die der 2. Änderung (2007).



Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 35, 1. Änderung (2002)

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Ahrensböök, nördlich der Bundesstraße 432. Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig erschlossen und befindet sich im südlichen Bereich des Gewerbegebietes entlang der Straße Dieksberg.

Der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ein einzelnes Baugrundstück, westlich einer öffentlichen Grünfläche. Nördlich und westlich grenzen weitere Gewerbegrundstücke an.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Die Größe des Plangebietes umfasst etwa 0,3 ha.

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen und eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Ahrensböök für eben dieses Grundstück auf die restriktiven Festsetzungen verzichten möchte, um eine mögliche Bebauung an dieser Stelle zu erleichtern.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der durch die Planänderung ermöglichte Bebauung mit einer einheitlichen Erdgeschossfußbodenhöhe ist ein behutsames Einfügen der geplanten Bebauung möglich. Die nun

geplante Erdgeschossfußbodenhöhe mit 57 m über NHN ist gemittelt zwischen der derzeit festgesetzten Höhe von 55 bis 59 m über NHN. Hier ist allenfalls mit positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen, da derzeit eine um etwa 2 m höhere Bebauung möglich wäre. Durch das Entfallen der Oberbegrenzung der Verkaufs- und Aufstellungsflächen innerhalb des Plangebietes ist mit keinen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes zu rechnen.

Die Änderungen an Art und Maß der Nutzung sind nur als geringfügig zu bezeichnen und mit etwa 3.000 m² Grundstücksgröße handelt es sich um ein relativ kleines Grundstück innerhalb des fast vollständig bebauten Gewerbegebietes. An den überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Änderungen. Ebenso gelten die Gestaltungsfestsetzungen fort. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der Planung somit nicht zu erwarten.

Mit der Maßnahme der Innenentwicklung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 (2002) und die der 2. Änderung (2007). Festgesetzt ist dort im Wesentlichen ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6, max. zwei Vollgeschossen, offene Bauweise und verschiedenen max. Erdgeschossfußbodenhöhen. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, welche das Baugebiet in Nord-Süd-Richtung gliedern. Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung wurden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die Regelungen zu Lagerplätzen / -häusern, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetrieben trafen.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde Ahrensböök soll für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt werden, um die geplante Bebauung des Grundstücks zu erleichtern. Die nun geplante Erdgeschossfußbodenhöhe mit 57 m über NHN ist gemittelt zwischen der derzeit festgesetzten Höhe von 55 bis 59 m über NHN.

Verkaufs- und Aufstellungsflächen

Zudem soll die Beschränkung der Verkaufs- und Aufstellungsflächen auf maximal 20 % der gesamten zulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebietes zukünftig entfallen. Die ursprüngliche Festsetzung sah folgendes vor:

„Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren und 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.“

Diese Festsetzung wird nun neu gefasst, indem die Beschränkung, nach der nur bestimmte Arten der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig sind, erhalten bleibt, aber die Begrenzung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche entfällt. Dadurch soll der sonstige Einzelhandel, der mit Gütern des täglichen Bedarfs handelt und sich direkt an den Endverbraucher wendet, weiterhin ausgeschlossen werden. Die neue Festsetzung sieht folgende Regelung vor:

„Innerhalb des Gewerbegebietes ist Einzelhandel nur mit Waren zulässig ist, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.“

Hier wird auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Schleswig vom 07.05.1998 - 1 L 66/96 verwiesen, demnach eine solche Beschränkung zulässig ist. Da der Fahrradhändler die angebotenen Fahrräder ver- oder bearbeitet sowie repariert, ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung dessen innerhalb des Gewerbegebietes zukünftig zulässig ist.

Die übrigen Festsetzungen aus der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 gelten uneingeschränkt fort.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Gemeinde Ahrensböök ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 35 gelten fort.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Die Planänderungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe und Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben keine Auswirkungen auf den Artenschutz. Gegen das Zugriffsverbot wird somit nicht verstoßen. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner Änderungen unverändert fort.

5 Ver- und Entsorgung

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner Änderungen unverändert fort.

5.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ahrensböök wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es

nötig sein, dass Feuerwehrzu-/ Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen.

6.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit Schreiben vom 18.08.2021 mit:

Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, sofern das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt ist nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website www.sh-netz.com erhältlich. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Schäden an diesen Anlagen sind auszuschließen.

Zu beachten ist, dass im angefragten Bereich LWL-/Kommunikationskabel vorhanden sind und im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböök am 30.09.2021 gebilligt.

Ahrensböök, 14.10.2021




(Zimmermann)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 35, 6. Änderung ist am 20.10.2021 rechtskräftig geworden.