

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35

DER GEMEINDE AHRENSBÖK

FÜR DEN BEREICH AM NORDÖSTLICHEN ORTSRAND

VON AHRENSBÖK, NÖRDÖSTLICH DER BUNDESSTRASSE B 432

(BAD SEGEBERG - AUTOBAHN A 1) "GEWERBEGEBIET II BARGHORST",

BEIDSEITIG DER STRASSE LEESCHHÖRN IN AHRENSBÖK-BARGHORST

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 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	3
2	Bestandsaufnahme	4
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	5
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
4	Immissionen / Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Löschwasserversorgung	7
6	Hinweise	8
6.1	Bodenschutz	8
6.2	Straßenbau / Straßenrecht	8
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
8	Kosten	8
9	Billigung der Begründung	9

BEGRÜNDUNG

Zur **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35** der Gemeinde Ahrensböök für den Bereich am nordöstlichen Ortsrand von Ahrensböök, nordöstlich der Bundesstraße B 432 (Bad Segeberg - Autobahn A 1) "Gewerbegebiet II Barghorst", beidseitig der Straße Leeschhörn in Ahrensböök-Barghorst.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Ahrensböök möchte ein ansässiger Gewerbebetrieb sich baulich erweitern, um den Standort zukunftsfähig zu sichern. Dem stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die offene Bauweise und der damit verbundenen maximalen Gebäudelänge von 50 m entgegen. Die Gemeinde Ahrensböök möchte die Umsetzung dieses Vorhabens ermöglichen und sieht daher geringfügige Veränderungen an den sehr restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Da eine Gebäudelänge von über 50 m in einem Gewerbegebiet durchaus üblich ist, hat sich die Gemeinde entschlossen den Bebauungsplan dahingehend anzupassen und die offene Bauweise zu streichen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten nach § 13 BauGB aufgestellt, da durch die geplante Änderung zur Bauweise keine Grundzüge der Planung berührt werden. Art und Maß der Nutzung bleiben unverändert, die Baumassen könne zukünftig nur flexibler verteilt werden. 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 04.12.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 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 (alt) 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 des Bebauungsplanes Nr. 35 (1999) und die der 2. (2007) und 4. Änderung (2009).

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Ahrensböök, nördlich der Bundesstraße 432. Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig erschlossen und schließt sich an das östliche Gewerbegebiet entlang der Straße „Dieksbarg“ an. Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist in insgesamt acht Baugrundstücke aufgeteilt, wovon zwei bereits bebaut, drei verkauft und die übrigen drei bereits reserviert sind. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet, während im Osten sich hinter den bestehenden Knickstrukturen ein Regenrückhaltebecken und extensiv genutzte Grünlandflächen anschließen.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 4,2 ha.

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen und eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Ahrensböök für eben diese Grundstücke auf die Festsetzung der offenen Bauweise verzichten und eine flexiblere Bebauung ermöglichen möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der durch die Planänderung ermöglichte Bebauung mit über 50 m Länge sind behutsame Erweiterungen an den Bestandsgebäuden möglich, ohne dass damit Auswirkungen auf Schutzgüter des Naturschutzes verbunden sind. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht erwartet, da sich am Maß der baulichen Nutzung sowie an den überbaubaren Grundstücksflächen keine Änderungen ergeben. Ebenso gelten die Gestaltungsfestsetzungen fort.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der zum Teil bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bebauungsplanänderung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bebauungsplanänderung 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.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 und die der 2. und 4. Änderung. Festgesetzt ist dort im Wesentlichen ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6, max. zwei Vollgeschossen, offene Bauweise und eine max. Erdgeschossfußbodenhöhe. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, welche das Baugebiet in Nord-Süd-Richtung gliedern. Im Rahmen der 2. und 4. Bebauungsplanänderungen wurden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die Regelungen zu Lagerplätzen / -häusern, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetrieben trafen.

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde Ahrensböök, auch Häuser mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m innerhalb des Plangebietes, besteht diese

Bebauungsplanänderung nur aus dem Teil B: Text. Die bislang in der Planzeichnung des Ursprungsplanes festgesetzte offene Bauweise wird für den vorliegenden Änderungsbereich in eine abweichende Bauweise geändert. Zusätzlich wird die Textziffer 2 des Ursprungsplanes Nr. 35 um eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise ergänzt. Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 und seiner Änderungen gelten für den Geltungsbereich dieser 5. Änderung unverändert 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.

Im Rahmen der Objektplanung können bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden. 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. Feuerwehrezufahrten 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.

3.6 Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 35 gelten fort.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Soweit die Planung zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen kann, ist auch im vereinfachten Verfahren die naturschutzfachliche Eingriffsregelung zu beachten. Durch die geplante Änderung der Bauweise ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da das Maß der Nutzung unverändert bleibt. Ein Ausgleich wird somit nicht erforderlich.

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.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. 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.

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit dem Bauherrens-service der Telekom in Verbindung setzen. Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationskabel, die zu berücksichtigen sind.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Im Planungsbereich können Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein.

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.

Sind Industriebauten von mehr als 2.500 m² Brandabschnittsfläche möglich, ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/Stunden für einen Zeitraum von 2 Stunden

nachzuweisen. Auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung wird hingewiesen

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 Straßenbau / Straßenrecht

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Bundesstraße 432, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 432 nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über den „Leeschhörn“ zu erfolgen. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen 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 19.09.2019 gebilligt.

Ahrensböök, 19.05.2020




(Zimmermann)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 35, 5. Änderung ist am 27.05.2020 rechtskräftig geworden.