



BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Alt Duvenstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet westlich der 'Dorfstraße', südlich der Straße 'Am Sportplatz',
östlich der Bahnlinie 'Neumünster - Flensburg'.

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

B2K
dn|ing

Stand: 27.04.2023

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) -
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) – Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021	6
5.2	Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte.....	7
5.3	Planungen auf kommunaler Ebene	8
5.3.1	Landschaftsplan Alt Duvenstedt (Stand 2007)	8
5.3.2	Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	8
5.3.3	Flächennutzungsplan	9
5.3.4	Bebauungsplan Nr. 8 sowie 1. und 2. Änderung.....	10
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG	10
7.	DARSTELLUNGEN DER 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES..	12
8.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	14
8.2.2	Grundflächenzahl.....	16
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
8.3.1	Bauweise	17
8.3.2	überbaubare Grundstücksfläche	17
8.4	Verkehrerschließung	17
8.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtdreieck	17
8.6	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche - Anbaufreie Strecke.....	17
8.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
8.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
8.8.1	Lärm.....	18
8.9	Grünordnung.....	20
8.9.1	Vermeidung und Minderung von Eingriffen	20

8.9.2	Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz	21
9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
9.1	Werbeanlagen	21
9.1.1	Grundsätzliche Regelungen	21
9.1.2	Werbeanlagen an Gebäuden/ bauliche Anlagen.....	22
9.1.3	Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon)	22
9.1.4	Fahnenmasten.....	22
10.	VER- UND ENTSORGUNG	23
11.	ALTLASTEN.....	24
12.	DENKMALSCHUTZ.....	24
13.	KAMPFMITTEL.....	24
14.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
15.	HINWEISE	25
15.1	Hinweise zur 380-kV-Leitung	25
15.2	Hinweis zum Denkmalschutz.....	25
15.3	Hinweis zu den Kampfmitteln	25
15.4	Einsichtnahme von Vorschriften.....	25
15.5	Bestehender Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Alt Duvenstedt	25
16.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	25
17.	ANLAGEN	26

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Anlass für die Planung ist das Bestreben der Gemeinde, zur Verbesserung der digitalen Kommunikationsinfrastruktur einen Mobilfunkmast am Rand des Siedlungsgebietes zu errichten. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alt Duvenstedt ist die Errichtung eines Funkturms und die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Erweiterung der ansässigen Betriebe auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die betroffene Fläche schließt zwar an die Ortslage Alt Duvenstedt an, sie befindet sich jedoch im Außenbereich, sodass die Umsetzung der Planung die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert. Dies wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Gemeinde fasste am 25.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8. Der Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 12.08.2021. Beide Aufstellungsbeschlüsse wurden am 31.08.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 08.09.2021 bis 22.09.2021 durch Auslegung durchgeführt.

Mit Schreiben vom 08.09.2021 sind die Verfahren zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet worden.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Alt Duvenstedt liegt im Amtsbereich Fockbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Das Gemeindebiet liegt westlich der A 7 in ca. 7 km Entfernung zur Stadt Rendsburg und in 20 km Entfernung zur Stadt Eckernförde. In Alt Duvenstedt leben ca. 1.870 Einwohner (Stand 31.12.2021).



Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt im Süden der Gemeinde Alt Duvenstedt südlich der Straße 'Am Sportplatz' und westlich der 'Dorfstraße'. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, die ehemals als Sportplatz festgesetzt (B-Plan 8) und genutzt wurde. Das Plangebiet grenzt im Norden an gewerblich sowie im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich verläuft die Kreisstraße K 1 ('Dorfstraße') und im Westen die Bahnlinie 'Flensburg - Eckernförde'. Die Fläche liegt im Außenbereich.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 8.400 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung

in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zu berücksichtigen:

5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Alt Duvenstedt die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde Alt Duvenstedt liegt im 'Ländlichen Raum'.
- Die Gemeinde Alt Duvenstedt liegt im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum'
- Alt Duvenstedt liegt im 10 km-Umkreis um den Zentralbereich des Mittelzentrums Rendsburg.
- Der nördliche Bereich des Gemeindegebietes grenzt an einen 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'.

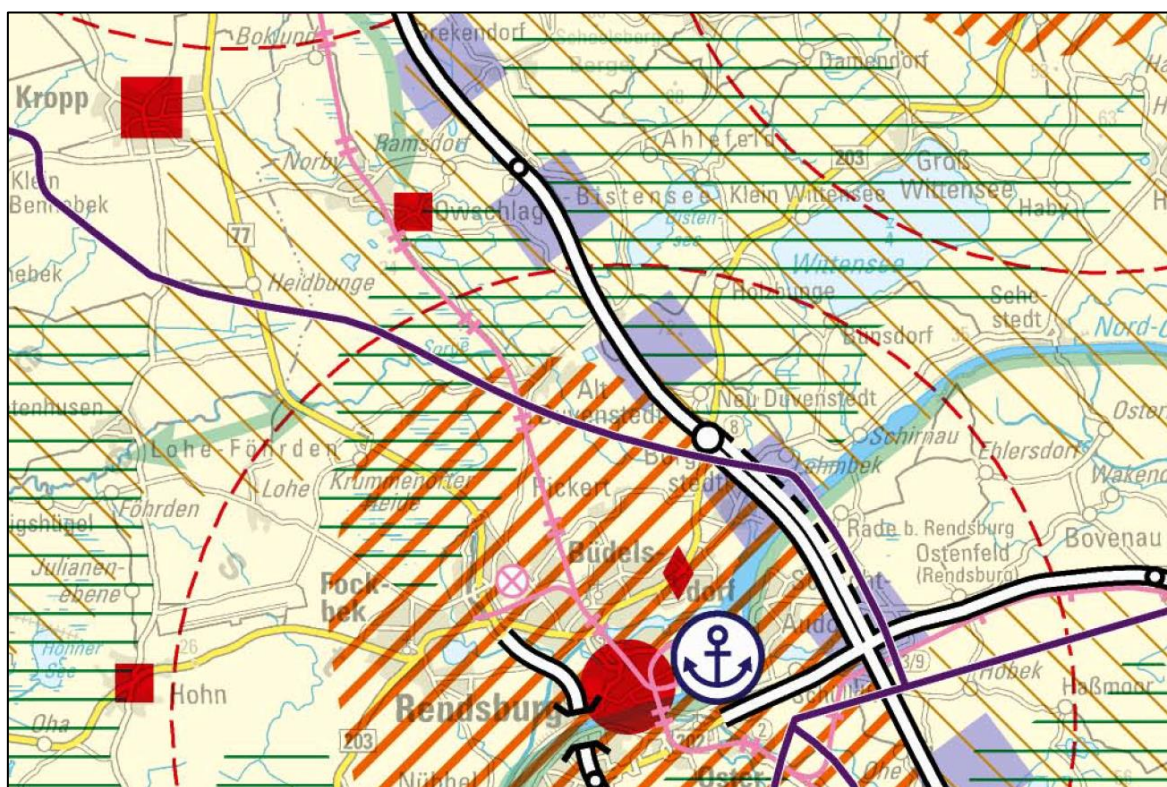


Abbildung 2: Auszug aus der Fortschreibung des LEPs (2021)

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

„Die Stadt und Umlandgemeinden in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben“ (Ziff. 2.4, S. 58, 2G,

2. LEP 2021). „Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie und eine gute verkehrliche Anbindung an regionale und überregionale Wirtschaftsverkehre verbessert werden“ (Ziff. 2.4, S. 58, 3G, 2. LEP 2021).

In Kap. 2.3 (5G, S. 54) der Fortschreibung des LEPs ist dargelegt, dass die digitale Kommunikationsinfrastruktur verbessert werden soll. Weiterhin heißt es in Kap. 4.4: „Die Kommunikationsinfrastruktur digitale Infrastruktur soll als wichtige Grundlage für die Digitalisierung wirtschaftlicher, struktureller und gesellschaftlicher Entwicklungen bedarfsgerecht und weitgehend flächendeckend ausgebaut werden. Die technische digitale Infrastruktur der Kommunikationsanlagen soll mit anderen räumlichen Nutzungen abgestimmt werden. Orts und Landschaftsbilder sollen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Vorhandene oder geplante Richtfunkstrecken sollen von störender Bebauung freigehalten werden. Sendemasten und Antennenträger sollen von den verschiedenen Netzbetriebsgesellschaften möglichst gemeinsam genutzt werden.“ (S. 148, 1G, 2. LEP 2021).

Bewertung

Gemäß des LEPs hat die Gemeinde Alt Duvenstedt die Aufgabe, den Zugang zu digitaler Infrastruktur sicherzustellen und gut angebundene Standortbedingungen für die Wirtschaft zu schaffen. Das Planungsvorhaben dient diesem Zweck. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

5.2 Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung(s.o.). Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt, weshalb die Regionalpläne sich derzeit in der Fortschreibung befinden. Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Alt Duvenstedt lag im Planungsraum III. Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Alt Duvenstedt liegt dabei im Planungsraum II. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan befinden sich für die Gemeinde Alt Duvenstedt die nachfolgenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde Alt Duvenstedt befindet sich im 'Ländlichen Raum';
- Die Gemeinde Alt Duvenstedt befindet sich im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum';
- Die Gemeinde Alt Duvenstedt liegt im 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung';
- Die Gemeinde Alt Duvenstedt grenzt an ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft';
- Die zu beplanende Fläche grenzt an einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe'.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan III - Schleswig-Holstein Mitte (2000)

Bewertung

Es treten keine im Zusammenhang mit dem Vorhaben relevanten Abweichungen zwischen den Aussagen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes auf.

5.3 Planungen auf kommunaler Ebene

5.3.1 Landschaftsplan Alt Duvenstedt (Stand 2007)

In dem 2007 aufgestellten Landschaftsplan hat die Gemeinde Alt Duvenstedt u. a. festgelegt, dass der Schwerpunkt der weiteren baulichen Entwicklung in der Gemeinde die Ortslage Alt Duvenstedt sein soll. Es wird formuliert, dass die Gemeinde zur Sicherung der mittel- und langfristigen baulichen Entwicklung, anschließend an die bestehende Bebauung, an mehreren Stellen Eignungsflächen ausweisen möchte. Für die Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 trifft der Landschaftsplan der Gemeinde Alt Duvenstedt keine Aussage.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 entspricht somit dem Landschaftsplan und der kommunalen Strategie zur zukünftigen baulichen Entwicklung.

5.3.2 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Im Jahr 2003 wurde für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ein erster Entwicklungsplan zur Steuerung der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung beschlossen. An diesem Gebietsentwicklungsplan (GEP) sind die 13 Gemeinden, Alt Duvenstedt, Borgstedt, Büdelsdorf, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rendsburg, Rickert, Schacht-Audorf, Schülup, Schülldorf und Westerrönfeld beteiligt. Die dritte Fortschreibung dieser Gebietsentwicklungsplanung wurde im Jahr 2015 beschlossen und der aktualisierte Gebietsentwicklungsplan am 11.10.2016 von den 13 Gemeinden, die Mitglieder der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg sind, beschlossen. Die Aufgabe der Entwicklungsagentur besteht darin, eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburgs sicherzustellen, um eine Konkurrenz zwischen den Städten und den angrenzenden Stadtumlandbereichen zu vermeiden.

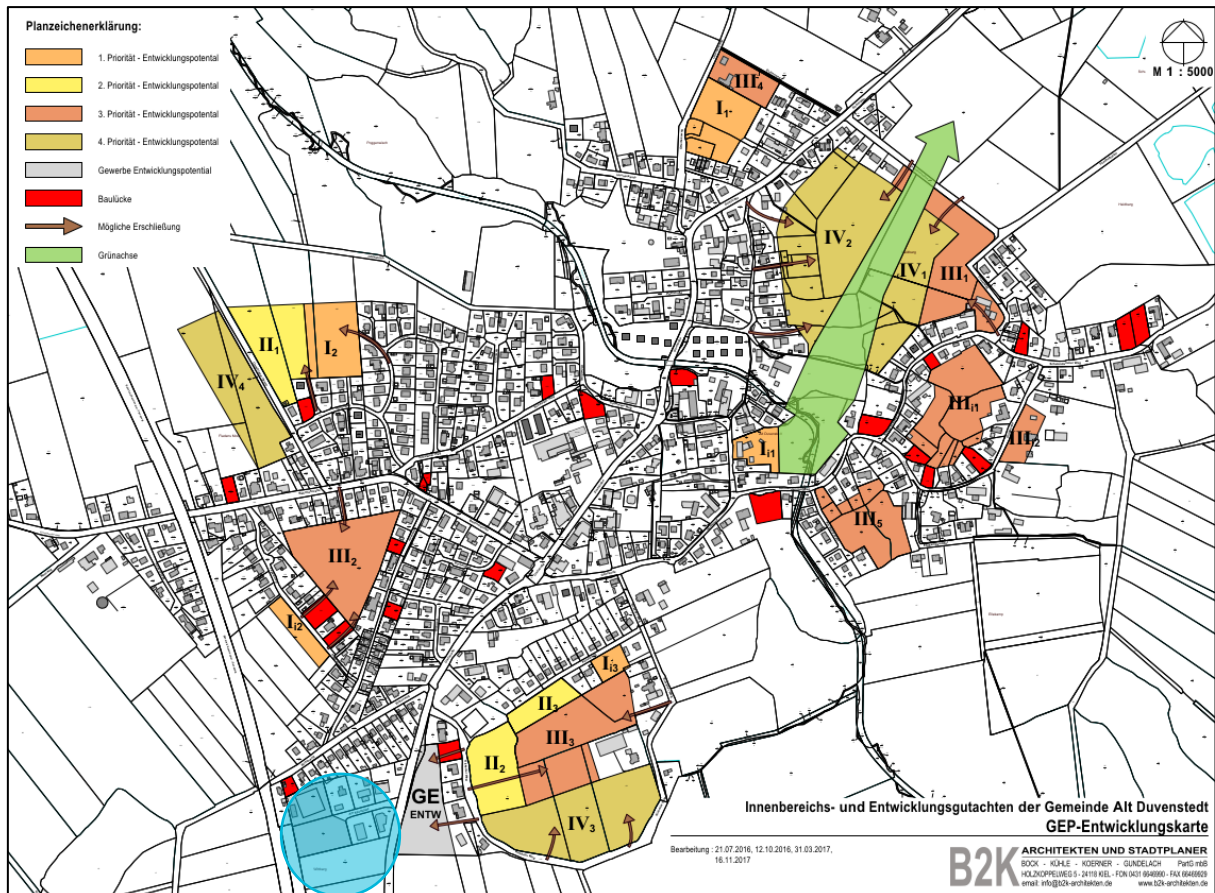


Abbildung 4: Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten der Gemeinde Alt Duvenstedt - GEP-Entwicklungskarte

Der GEP befindet sich in Überarbeitung und soll den aktuellen Planungen und Bedürfnissen der Gemeinde zeitnah angepasst werden.

Eine Abstimmung zwischen der Gemeinde Alt Duvenstedt und der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg hinsichtlich des Bauvorhabens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 hat es bereits am 08.12.2021 gegeben. In der Vorstandssitzung wurde bestätigt, dass gegen das Bauleitplanverfahren keine Bedenken bestehen.

Die zu überplanende Fläche wird im Gebietsentwicklungsplan nicht als Erweiterungsfläche dargestellt. Nördlich angrenzend befindet sich jedoch schon heute eine gewerbliche Nutzung. Weiterhin stellt der Gebietsentwicklungsplan östlich der 'Dorfstraße' eine Potentialfläche für Gewerbe dar, mit kurzfristigem Entwicklungshorizont. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse möchte die Gemeinde die Fläche der 3. Änderung des B-Planes Nr. 8 vorrangig entwickeln.

5.3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“.

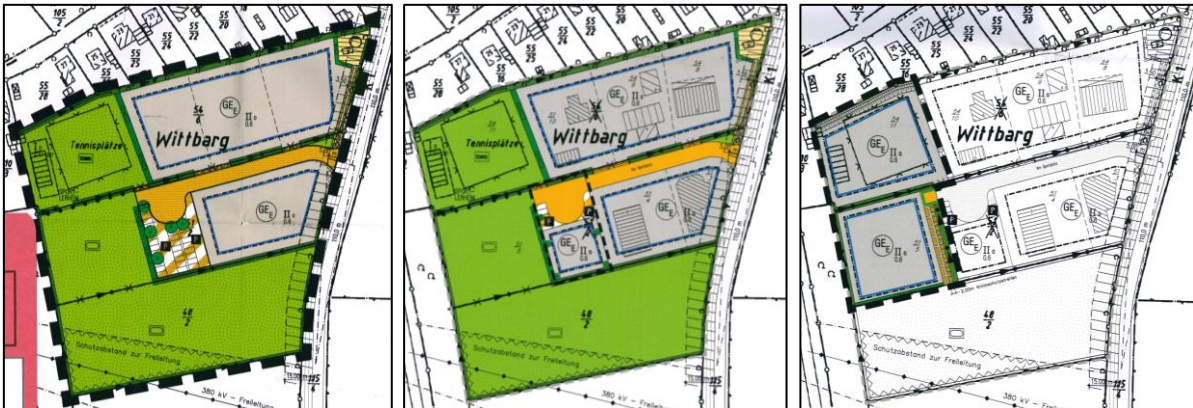
Der Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Alt Duvenstedt wurde am 30.12.1976 beschlossen. Flächen, welche durch den Ursprungsflächennutzungsplan oder den Änderungen als wohnbauliche Entwicklungsflächen dargestellt wurden, wurden bereits alle vollständig überplant und entwickelt.

Bewertung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt Duvenstedt wird das Gebiet des Plangeltungsbereiches als „Öffentliche Grünfläche“ bzw. „Sportplatz“ ausgewiesen. Da auf dem anvisierten Teilstück jedoch eine Veränderung der Nutzung hin zu einer Gewerbefläche stattfinden soll, wird eine entsprechende 15. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

5.3.4 Bebauungsplan Nr. 8 sowie 1. und 2. Änderung

Für das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 8 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Nördlich grenzen in den 1. und 2. Änderungen des B-Planes Gewerbeflächen an. Das ehemals im B-Plan 8 mit drei Grundstücken geplante Gewerbegebiet wurde in den 1. und 2. Änderungen um Gewerbeflächen erweitert, als die entsprechenden Flächen nicht mehr als Tennis- und Sportplatz genutzt wurden. Nun soll die letzte Fläche des B-Planes Nr. 8, die noch als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.



Abbildungen 5-7: B-Plan 8,

1. Änderung B-Plan 8,

2. Änderung B-Plan 8

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Aufgrund der Zielsetzung der Fortschreibung des LEPs (2021) weist die Gemeinde Alt Duvenstedt eine Gewerbefläche zur Deckung des Bedarfes an weiteren Gewerbeflächen sowie zur Sicherstellung / Verbesserung der Kommunikationsinfrastruktur aus.

Es wurden im Gemeindegebiet Flächen geprüft, die für die Errichtung eines Funkturmes und eines Gewerbegebietes in Frage kommen. Hierbei wurden die Kriterien 'Lage', 'Flächengröße', 'Flächenzuschnitt' und 'Verkehrliche Erschließung' sowie eine potentielle Störung des Ortsbildes sowie der Umgebungsnutzung berücksichtigt.

Als Grundlage für die Standortalternativenprüfung wurde das 2017 abgeschlossene Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten herangezogen, in der bereits die Flächenpotentiale sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich geprüft worden sind.

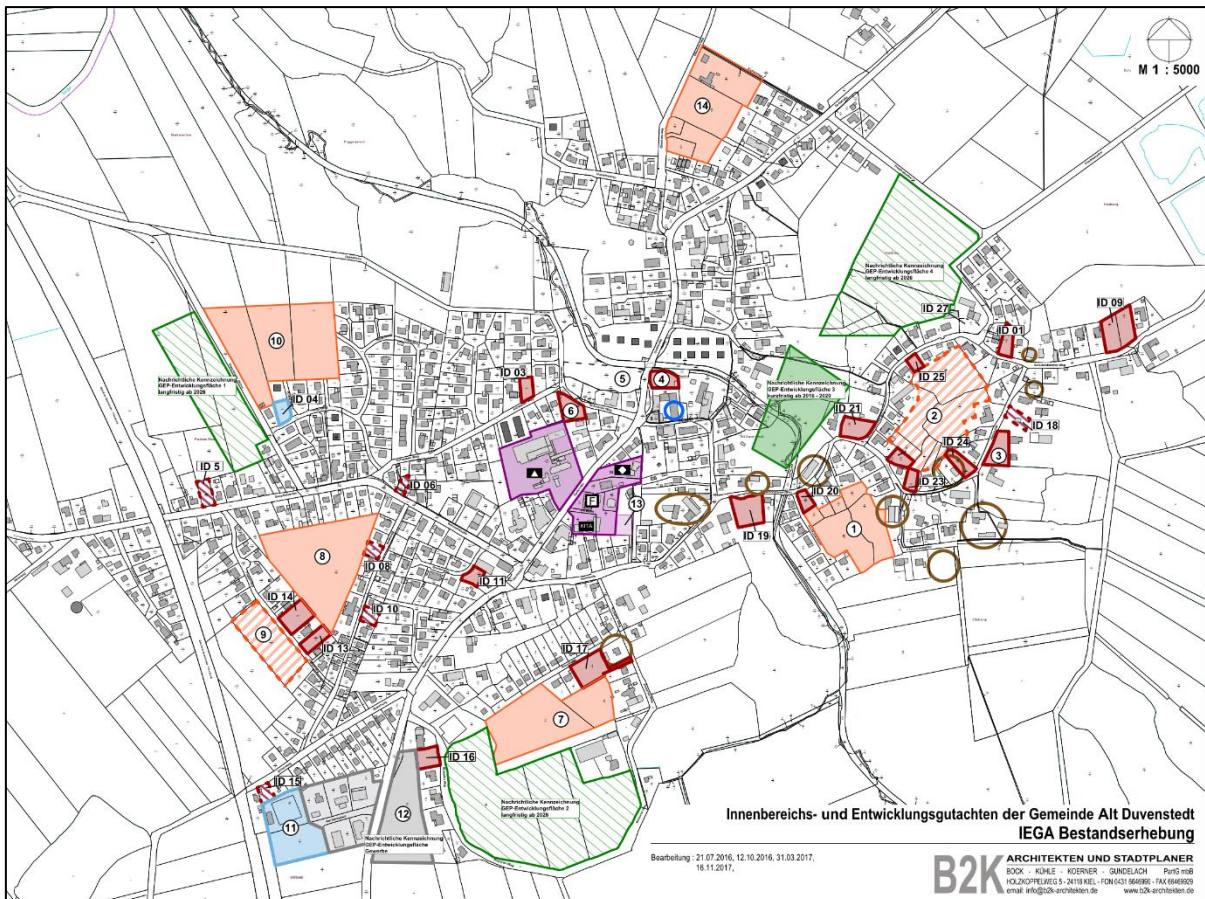


Abbildung 8: Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten der Gemeinde Alt Duvenstedt – IEGA Bestandserhebung

Im Rahmen der 'Innenbereichserhebung' wurden insgesamt 26 Baulücken im Innenbereich identifiziert und bewertet. Für eine gewerbliche Entwicklung weisen diese allerdings alle eine viel zu geringe Größe auf. Weiterhin befinden sich alle Baulücken in einer weitestgehend bebauten Umgebung, so dass eine gewerbliche Entwicklung sowie die Errichtung eines Funkturmes im bebauten Innenbereich aufgrund der geplanten Nutzung und der damit einhergehenden Emissionen zu kaum lösbaren Konflikten führen würde.

Die sogenannten „Außenbereichsinseln“ (Flächen Nr. 1, 2, 8 und 9), also die Flächen, die sich zwar im Siedlungszusammenhang befinden, aber aufgrund ihrer Größe als Außenbereichsflächen (Außenbereich im Innenbereich) einzustufen sind, bieten zwar eine ausreichende Flächengröße für die gewünschte gewerbliche Entwicklung, haben allerdings dieselbe Konfliktsituation, was Lärm betrifft, wie die Baulücken. Weiterhin sind diese Flächen aufgrund ihrer gefangenen Lage im Innenbereich nur schwer für eine gewerbliche Entwicklung zu erschließen und somit aus verkehrlicher Sicht für eine Gewerbenutzung praktisch ungeeignet.

Die in der 'Innenbereichserhebung' untersuchten Flächen im Außenbereich sind bereits in Teilbereichen planungsrechtlich für eine wohnbauliche Entwicklung überplant. Für die in der 'Innenbereichserhebung' bezifferte Fläche Nr. 7 wurde für den nördlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 16 als Satzung beschlossen. Für den südlichen Teilbereich der Fläche Nr. 7 bestehen bereits Planungsabsichten für eine wohnbauliche und teilweise gewerbliche Nutzung. Für die Fläche Nr. 14 wurde für den südlichen Bereich bereits der Bebauungsplan Nr. 15 als Satzung beschlossen und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Fläche Nr. 10 ist aufgrund ihrer Lage an die beiden Bebauungspläne Nr. 7 und 11 ausschließlich für eine wohnbaulichen Entwicklung geeignet.

Die Gemeinde hat sich für die vorliegende Fläche entschieden, da diese an das einzige bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde angrenzt, die Fläche die benötigte Größe und durch die Lage am Siedlungsrand einen Abstand zur Wohnbebauung hat und damit relativ störungsfrei für andere Nutzungen innerhalb der Gemeinde ist. Neben der Sicherstellung der Kommunikationsinfrastruktur wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes den angrenzenden Betrieben die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben. Weiterhin sind die östlich angrenzenden Flächen im Gebietsentwicklungsplan als gewerbliche Entwicklungspotentiale dargestellt. Es sollen mit der Planung zusätzliche Gewerbeflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 5.700 m² geschaffen werden.

7. Darstellungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet wird in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als 'Gewerbefläche' (G) dargestellt. Als Nachrichtliche Übernahme wird die vorhandene Hochspannungsleitung sowie die Anbauverbotszone der Kreisstraße K 1 dargestellt. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.

8. Inhalte der Planung - Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung ansässiger Gewerbebetriebe auf den angrenzenden Flächen sowie die Errichtung eines Mobilfunkturmes. Es wird daher ein 'Gewerbegebiet' (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Begründung:

Die Gemeinde Alt Duvenstedt ist kein 'Zentraler Ort'. Das bedeutet, dass in der Gemeinde nur in dem Umfang Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden dürfen, wie es zur Deckung des örtlichen Bedarfs angemessen ist. Der örtliche Bedarf wird durch den bestehenden Einzelhandelsbetrieb gedeckt.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von insgesamt max. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Begründung:

Ein Fabrikverkauf soll in einem begrenzten Umfang möglich sein. Es soll zulässig sein, dass Firmen an ihrem Betriebsstandort in einem geringen Umfang ihre Waren an Kunden verkaufen können. Es darf sich hierbei jedoch nicht um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente handeln.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für die Ansiedelung von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stellen zu können, werden Tankstellen, aufgrund deren großen Flächenverbrauchs, ausgeschlossen.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie in technischen Betriebsgebäuden untergebracht sind.

Begründung:

Eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter soll nur zulässig sein, wenn sich diese in den Charakter eines Gewerbegebietes einfügt. Aus diesem Grund ist der Bau von reinen Wohnhäusern nicht zulässig. Das Gewerbegebiet soll vorrangig der Ansiedelung von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben dienen. Diese Betriebe erfordern in der Regel keine Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen.

Die ausnahmsweise zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter ist an die Bedingung geknüpft, dass der Betriebsinhaber nachweist, dass die Wohnung aus organisatorischen oder technischen Gründen zwingend erforderlich ist.

In dem Gewerbegebiet (GE) ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Vergnügungsstätten werden vorwiegend in der Nacht betrieben. Da das Gewerbegebiet am Siedlungsrand der Ortschaft liegt und teilweise an wohnbauliche genutzte Grundstücke angrenzt, sollen Beeinträchtigungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, ausgeschlossen werden. Außerdem soll das Gewerbegebiet der Ansiedelung von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben dienen.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 33 Gewerbeordnung nicht zulässig:

- Wettbüros,
- Hostessenbetriebe,
- Bordelle.

Begründung:

Die ausgeschlossenen Gewerbebetriebe sind nicht mit der Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes verträglich. Durch die ausgeschlossenen Gewerbebetriebe würde in den Abend- und Nachtstunden ein Publikumsverkehr verursacht werden, der mit der dörflichen Struktur der Gemeinde nicht verträglich wäre.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Es werden die maximalen Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Für jede Baufläche wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird hierbei so festgesetzt, dass an dem höchsten Geländepunkt innerhalb der **Teilbereiche G 2** und **G 3** eine absolute Gebäudehöhe von 12,00 m möglich ist. Für den **Teilbereich G 1** wird die Gebäudehöhe so festgesetzt, dass an dem höchsten Geländepunkt eine absolute Gebäudehöhe von 4,50 m möglich ist.

Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt.

Begründung:

Eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m für die **Teilbereiche G 2** und **G 3** erscheint angemessen, um den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, die für ihren Betrieb erforderlichen und zweckdienlichen Betriebsgebäude zu errichten. Da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich ansiedeln werden, werden durch die festgesetzte Höhe alle gängigen Betriebsgebäude ermöglicht.

Der **Teilbereich G 1** liegt innerhalb des Leitungsschutzbereiches in Bezug auf die Hochspannungsleitung, die durch die süd-westliche Ecke des Plangebietes verläuft. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist ein Schutzabstand zu den Leitungen einzuhalten. Der Schutzabstand wird von der TenneT TSO vorgegeben.

In den **Teilbereichen G 2** und **G 3** sind betriebsbedingte technische Anlagen, (z.B. Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen) sowie untergeordnete Bauteile von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m zulässig.

Begründung:

Bei den genannten technischen Anlagen und untergeordneten Bauteilen handelt es sich um technische und bauliche Bestandteile, die für den Betrieb erforderlich sind. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe soll das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes gesteuert werden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen und untergeordnete Bauteile um bis zu 3,00 m wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes haben, da die oben genannten technischen Anlagen und untergeordnete Bauteile auf Grund ihrer Größe kaum oder gar nicht auffallen werden.

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind in dem **Teilbereich G 3** Masten für die Telekommunikation. Diese dürfen ausnahmsweise mit einer Höhe von maximal 53,10 m ü. NHN errichtet werden.

Begründung:

Es liegt eine Planung für den Mobilfunkmasten vor. Dieser soll eine Höhe von 44,60 m haben und im östlichen Bereich des Grundstückes an der Kreisstraße (**Teilbereich G 3**) errichtet werden. Es ist daher eine Festsetzung vorgesehen, dass in der Teilfläche G 3 abweichend von der Festsetzung der GH max. Masten für die Telekommunikation mit einer Höhe von maximal 53,10 m ü. NHN. errichtet werden dürfen.

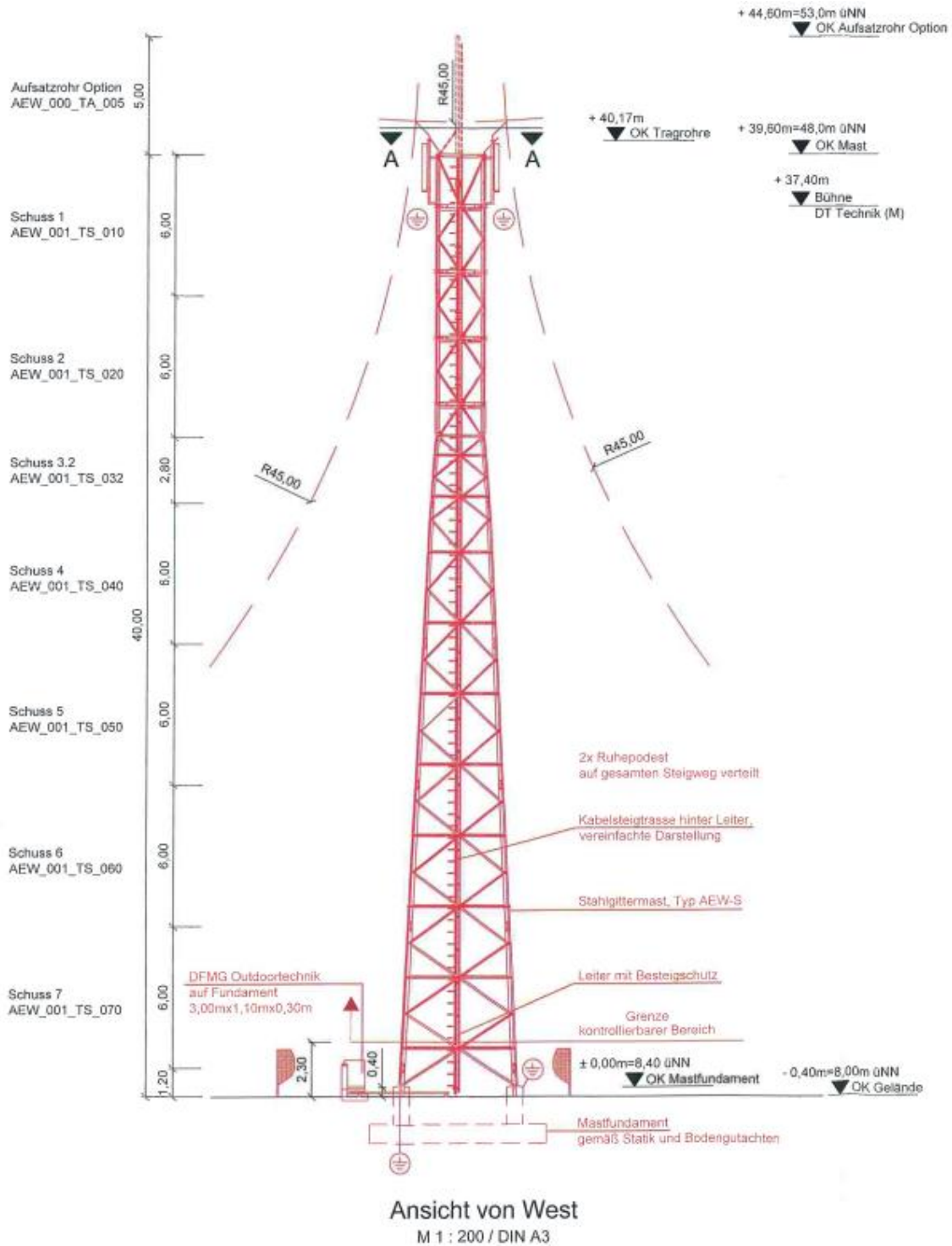


Abbildung 7: Darstellung des Mobilfunkmastes (Deutsche Funkturm GmbH)

8.2.2 Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Begründung:

Gewerbegrundstücke sollen für die jeweiligen betrieblichen Erfordernisse nutzbar sein. Zu den Erfordernissen gehören in der Regel Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen, befestigte Lager- und Rangierflächen sowie Stellplätze. Mit einer GRZ von 0,6 wird für die Grundstücke

einerseits ein hoher nutzbarer Flächenanteil ermöglicht und andererseits eine ortsuntypische zu starke Versiegelung verhindert.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Bauweise

In dem Plangebiet sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge und Breite bis zu 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Begründung:

Es sollen Betriebsgebäude mit einer Länge und Breite bis zu 50 m zulässig sein.

8.3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind hierbei so festgesetzt, dass die größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt ist.

Begründung:

Die Grundstücke sollen für die Gewerbebetriebe hinsichtlich der Anordnung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität ermöglichen.

8.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Kreisstraße 1 (K1) vorgesehen. Dafür wird die vorhandene Feldzufahrt von ca. 5,00 m auf 8,00 m verbreitert werden. Die Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes wird als Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Anlieger festgesetzt.

8.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtdreieck

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen und technischen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen von mehr als 0,80 m Höhe sind unzulässig. Bäume dürfen nicht innerhalb der Sichtdreiecke gepflanzt werden.

Begründung:

In Einmündungsbereichen zu Straßenverkehrsflächen sind Sichtdreiecke festzusetzen. Innerhalb dieser Sichtdreiecke müssen aufgrund der Verkehrssicherheit die Sichtbereiche von jeglichen baulichen und gewachsenen Strukturen (Gebäude jeglicher Art, Bäume/ Sträucher, Schilder o.Ä.) freigehalten werden.

8.6 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche - Anbaufreie Strecke

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – anbaufreie Strecke - der Kreisstraße K 1 (Dorfstraße) ist in einem Abstand von bis zu 15 m vom westlichen befestigten Fahrbahnrand die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Es darf maximal eine direkte Zu- und Ausfahrt (GFL) zu der freien Strecke der Kreisstraße K 1 angelegt werden.

Begründung:

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine Übernahme aus dem § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein.

Die Zulässigkeit der Errichtung einer direkten Zu- und Ausfahrt von der Kreisstraße K 1 ist das Ergebnis eines vor Ort Termins vom 25.01.2022 mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr.

8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Kreisstraße 1 (K1) vorgesehen. Dafür wird die vorhandene Feldzufahrt von ca. 5,00 m auf 8,00 m verbreitert werden. Die Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes wird als Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Anlieger festgesetzt.

8.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.8.1 Lärm

Ausgangssituation

In der Gemeinde Alt Duvenstedt ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes um einen Funkturm und zwei Gewerbegrundstücke geplant. Dabei sollen auch Betriebsleiterwohnungen in den Gewerbegebäuden zugelassen werden, wie sie auch im Ursprungs-Plan Nr. 8 zugelassen sind.

Der Geltungsbereich erstreckt sich westlich der Kreisstraße K 1 (Dorfstraße) und südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Straße Am Sportplatz. Westlich des Betrachtungsbereiches verläuft die Eisenbahnstrecke Nr. 1040 Neumünster – Flensburg. Für diese zeigen die Lärmkarten des Eisenbahnbundesamtes nächtliche Beurteilungspegel zwischen 50 und 60 dB(A), so dass die Auswirkungen der Eisenbahnstrecke auf die geplante Bebauung im Rahmen der lärmtechnischen Berechnungen zu berücksichtigen sind.

Mit der Wohnnutzung ist die Einrichtung einer schutzbedürftigen Nutzung vorgesehen, die vor Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr sowie aus dem Schienenverkehrslärm auf Ebene der Bauleitplanung zu schützen ist.

Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms und des Eisenbahnlärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärm auszusprechen.

Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen an den Baugrenzen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 Beurteilungspegel bis 66 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und im Beurteilungszeitraum NACHT Beurteilungspegel bis 65 dB(A).

Im den Beurteilungszeitraum TAG wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete (GE) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [2] von 65 dB(A) im straßennahen Bereich minimal überschritten, wobei die Immissionsorte der oberen Geschosse (erstes bis drittes Obergeschoss) die höchsten Beurteilungspegel aufweisen. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [4] von 69 dB(A) für Gewerbegebiete (GE) wird folglich eingehalten.

Im Beurteilungszeitraum NACHT wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [2] von 55 dB(A) in allen Baufeldern G1 bis G3 überschritten. Nur in einem mittleren Bereich zwischen den Baufeldern G2 und G3 kann dieser unterschritten werden. Dabei gilt, je niedriger das betrachtete Stockwerk, desto größer der Bereich, in dem der Orientierungswert unterschritten ist. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) der 16. BImSchV [4] wird im bahnnahen Bereich in den Baufeldern G1 und G2 überschritten. Hierbei gilt, je höher der Immissionsort liegt, desto flächenmäßig größer ist der Bereich, in dem eine Überschreitung vorliegt. In einem Erdgeschoss erfolgt die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes etwa ab 10 m vom westlichen Rand des Geltungsbereiches. Im 3. OG wird der Immissionsgrenzwert erst nach 45 m vom westlichen Rand des Geltungsbereiches eingehalten.

In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) und der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) eingehalten, so dass ein Aufenthalt im Freien in der Qualität eines Gewerbegebietes gegeben ist.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zur Bestimmung von passiven Lärmschutzmaßnahmen beinhaltet die Addition von eventuellen Gewerbelärmimmissionen zum Verkehrslärm, gemäß der DIN 4109-2:2018-01 [6].

Es gelten folgende Festsetzungen:

In Feldern mit der Bezeichnung LPB IV und LBP V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches IV bzw. V der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, oder Ähnlichem beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich LPB IV $R'w_{ges} = 40$ dB und bei Lärmpegelbereich V $R'w_{ges} = 45$ dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'w_{ges}$ um 5 dB gesenkt werden. Im Feld mit der Bezeichnung LBP V darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'w_{ges}$ ebenfalls an den, den maßgeblichen Lärmquellen (Eisenbahnstrecke und maßgebende Straße) abgewandten Gebäudefassaden, sofern diese im Schallschatten des eigenen Gebäudes liegen sollten, um 5 dB auf LBP IV gesenkt werden.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbau- teile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

In den Lärmpegelbereichen IV bis V liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Zusätzliche Hinweise:

Die Festsetzung von LPB I und LPB II mit einem Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von $R'_{w,ges} = 30$ dB ist nicht erforderlich, da durch die Erfüllung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) [8] ausreichende Schalldämmmaße erreicht werden.

Für bereits bestehende Gebäude gelten die genannten Anforderungen erst, sofern diese erweitert oder modernisiert werden. Dazu zählen beispielsweise Anbauten, Austausch von Fenstern, Dachmodernisierung und ähnliches, sobald Aufenthaltsräume zum ständigen Aufenthalt von Personen betroffen sind.

Werden keine Änderungen am Altbestand vorgenommen, so kann ein Nachrüsten der Außenbauteile entsprechend der getroffenen Festsetzungen von den Eigentümern nicht verlangt werden.

8.9 Grünordnung

Mit der Planung werden Eingriffe in vorhandene Grünstrukturen ermöglicht. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Nachfolgend werden die grünordnerischen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen, zur qualitativen Aufwertung des Plangebietes sowie den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ausführlicher mit Begründungen erläutert.

8.9.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt von Knicks

Der am Plangebietsrand vorhandene und gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Der Knickbestand ist mit einem 2 m breiten, am Knickwallfuss ansetzenden Pufferstreifen mit Schutzfunktionen zu versehen. Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art (auch genehmigungsfreie), Stellplätze und Lagerplätze sind in diesem Knickschutzstreifen nicht zulässig. Der Knickschutzstreifen ist von den angrenzenden Gewerbegrundstücken durch einen festen dauerhaften Zaun (Stabgittermattenzaun) von 1,5 m Höhe abzutrennen und vor einer Beeinträchtigung zu bewahren. In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. provisorische Schutzzäune) Beeinträchtigungen der geschützten Knicks mit ihren Überhälterbäumen und Säumen zu vermeiden.

Erhalt von Bäumen

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Äste (Totholz) sind zu beseitigen, sofern es aus Gründen der Verkehrssicherheit, zum Schutz der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen oder zum Schutz der Standsicherheit der Bäume erforderlich ist. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung unter Verwendung der gleichen Baumart vorzunehmen.

Erhalt von Gehölzbestand

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

8.9.2 Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz

1. Eingriff					
Flächenbezeichnung	Größe	Eingriff	Einstufung der Fläche gem. Erlass (MELUR /IM 2013)	Ausgleichsverhältnis	Ausgleich
Gewerbefläche	5.730 m ²	GRZ 0,6 zuzügl. 50% für Nebenanlagen = 0,8 Bodenversiegelung von 4.584 m ²	Fläche mit allg. Bedeut. für Naturschutz	0,5	2.292 m ²
Neue Fläche mit GFL	740 m ²	Bodenversiegelung von 740 m ²	Fläche mit allg. Bedeut. für Naturschutz	0,5	370 m ²
Knickbeseitigung		Knickbeseitigung von 6 lfm	Fläche mit besonderer Bedeut. für Naturschutz	2.1	12 lfm Knickneuanlage

Abbildung 8: Tabellarische Übersicht des Ausgleichsbedarfs (Umweltbericht – BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH)

Der oben dargestellte Ausgleichsbedarf erfolgt auf der gemeindlichen Ökokontofläche Flurstück 16/2, Flur 10, Gemarkung Alt Duvenstedt, Az. 67.20.35 -Alt Duvenstedt-2.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Werbeanlagen

9.1.1 Grundsätzliche Regelungen

Grundsätzlich:

- a) dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen für den Straßenverkehr auf der Kreisstraße K 1 ausgehen.
- b) sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- c) sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht unzulässig.
- d) darf beleuchtete Werbung nur Richtung Erschließungsstraße ausgerichtet sein.

Begründung:

Um negativen Auswirkungen auf das Ortsbild soweit wie möglich zu reduzieren, sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Weiterhin sollen Störungen (Lichtverschmutzung) für die Bewohner der umliegenden Wohngebäude sowie für die Fauna, insbesondere Insekten vermieden werden. Durch die Regelungen sollen weiterhin mögliche Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit (keine Blendwirkungen für den Straßenverkehr auf der Kreisstraße 1 (K1) vermieden und die Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

9.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden/ bauliche Anlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe sowie in den Giebelbereichen und -flächen zulässig.

Werbeanlagen in der Dachzone (auf oder oberhalb von Dächern) sind nicht zulässig.

Begründung:

Zum Schutz des Ortsbildes sollen sich Werbeanlagen harmonisch in die Bausubstanz einfügen. Nach oben auskragende Werbeanlagen können als dominant und störend empfunden werden.

9.1.3 Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon)

In dem Gewerbegebiet ist je Gewerbeansiedlung an der Stätte ihrer Leistung ausnahmslos eine (1) freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.

Begründung:

Die freistehenden Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes in erheblichem Maße. Durch die Regelung soll das Erscheinungsbild geordnet werden, indem die Anzahl und die Größe der Werbeanlagen begrenzt werden.

Der Abstand der freistehenden Werbeanlagen (Werbepylone) zu dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss mindestens 1,50 m betragen. Zusätzlich sind die Sichtflächen an den Zufahrten gemäß der Richtlinien (RASt06) zu beachten.

Begründung:

Diese Regelung dient der Verkehrssicherheit auf der Straße.

9.1.4 Fahnenmasten

Fahnenmasten sind als Werbeanlagen bis zur maximalen Gebäudehöhe (GH max. über NHN) der jeweiligen Baufläche zulässig.

Begründung:

Es soll vermieden werden, dass von den Fahnenmasten störende Auswirkungen (Lärm und negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild) auf die umgebenden gewerblichen sowie wohnbaulich genutzten Grundstücke ausgehen.

10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Rendsburg GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Wirtschaftsraum Rendsburg.

Regenwasserbeseitigung

Die Gemeinde ist für die Beseitigung des Regenwassers zuständig. In der Gemeinde liegen Böden mit guter Versickerungsfähigkeit vor. Wie auch in dem angrenzenden Gewerbegebiet soll das Niederschlagswasser der befestigten Flächen daher komplett auf den Grundstücken über Mulden oder Rigolen versickert werden. Auch das Oberflächenwasser, das im Bereich der Erschließungsstraße anfällt, soll über straßenbegleitende Mulden versickert werden. Es ist vorgesehen, dies über eine entsprechende Festsetzung vorzuschreiben.

Es wurden die Dimensionierungen der Versickerungsmulden gem. DWA - A 138 unter Berücksichtigung einer Bemessungshäufigkeit von T = 5 Jahren durchgeführt. Das Stichmaß der Mulde und somit die max. Einstauhöhe beträgt dabei 0,3 m. Der Sicherheitsfaktor fz wurde zu 1,15 (mittleres Risiko) angesetzt.

Da in der direkten Nähe keine Vorflut besteht, in die eine Notablaufleitung aus den Versickerungsmulden abgeführt werden kann, sollten die Mulden so dimensioniert werden, dass auch ein selteneres Regenereignis aufgenommen werden kann. Die DIN 1986-100:2016-12 fordert für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 800 m² einen Überflutungsnachweis für ein 30 - jährliches Regenereignis.

Für die geplante Erschließungsstraße (Geh-Fahr-Leitungsrecht) ist unter Berücksichtigung eines 30 - jährlichen Regenereignisses eine Fläche für die Mulde von 120 m² erforderlich. Für die geplanten Grundstücke ist unter Berücksichtigung eines 30 - jährlichen Regenereignisses eine Fläche für die Mulde von 750 m² erforderlich. Da 20% der Baugrundstücke (entspricht 1.150 m²) als unversiegelte Flächen bestehen bleiben müssen, könnten diese direkt als Versickerungsmulde ausgebildet werden.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Die Gemeinde ist zudem Mitglied im 'Zweckverband für die Breitbandversorgung im mittleren Schleswig-Holstein'. Der Ausbau der Breitbandversorgung (Glasfasernetz) des Gemeindegebietes erfolgt durch die Marke nordischnet der GVG Glasfaser GmbH.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Müllentsorgung wurde im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße (GFL) und der Kreisstraße K1 ein Müllsammelplatz festgesetzt.

11. Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu informieren.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Der überplante Bereich befindet sich jedoch zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

13. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Alt Duvenstedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

14. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die Erweiterung eines Gewerbegebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Planung sieht vor, dass am südlichen Siedlungsrand zusätzliche Gewerbeflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 5.700 m² geschaffen werden. Im östlichen Bereich des Grundstückes an der Kreisstraße 1 (K1) soll die Errichtung eines Funkturmes ermöglicht werden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die K1 sichergestellt. Die Planung wird voraussichtlich zu keinen Beeinträchtigungen für die in der Gemeinde vorhandene Wohnnutzung führen, da ein größerer Abstand eingehalten wird.

15. Hinweise

15.1 Hinweise zur 380-kV-Leitung

Der Teilbereich G 3 liegt innerhalb des Leitungsschutzbereiches in Bezug auf die 380-kV-Freileitung (Hochspannungsfreileitung). Alle Baumaßnahmen, die innerhalb des Leitungsschutzbereiches vorgesehen sind, bedürfen der Prüfung durch die TenneT TSO. Die TenneT TSO ist die Betreiberin der 380-kV-Freileitung.

Für den Leitungsschutzbereich sind die Hinweise und Vorgaben der TenneT TSO zwingend einzuhalten.

15.2 Hinweis zum Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderlichen Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

15.3 Hinweis zu den Kampfmitteln

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

15.4 Einsichtnahme von Vorschriften

RASt06, DIN 4109-1, DIN 4109-2 können während der Dienstzeiten im Rathaus Fockbek, Rendsburger Str. 42, 24787 Fockbek, eingesehen werden.

15.5 Bestehender Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Alt Duvenstedt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 haben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 keine Gültigkeit mehr.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

17. Anlagen

- Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BImSchV, Stand: 01.11.2022, Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster
- Baugrundgutachten, Stand 15.11.2022, Grundbauingenieure Schnoor + Brauer, Bredenk
- Regenwasserbeseitigungskonzept, Stand 21.12.2022, Ingenieurbüro Urban, Büdelsdorf
- Faunistische Potenzialabschätzung und Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbote, Stand 20.04.2023, BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Alt Duvenstedt, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 27.04.2023

B2K

dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner