

Gemeinde Koberg

Kreis Herzogtum Lauenburg

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5

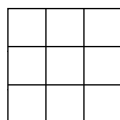
Gebiet: Aschenberg

Begründung

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt	5
3.1.	Städtebau	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung	5
3.3.	Immissionen.....	5
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Kosten	6
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.	Billigung der Begründung	7

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der seit 25 Jahren im Gemeindegebiet ansässige Maschinen- und Gerätbaubetrieb ‚Magepa‘ beabsichtigt, aufgrund seiner positiven Geschäftsentwicklung, den bestehenden Produktionsstandort im Rahmen der wesentlichen Vorgaben des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Koberg zu vergrößern. Es ist eine Erweiterung der Gebäudegrundfläche um ca. 150 m² vorgesehen. Darüber hinaus soll die Stellplatzanlage auf dem Firmengelände, entsprechend der gewachsenen Anzahl der Mitarbeiter, erweitert und neu geordnet werden. Die Gemeinde unterstützt die Erweiterungsabsichten des Unternehmens und hat die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 eingeleitet.

Bereits mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Koberg wurden alternative Standorte im Gemeindegebiet hinsichtlich einer städtebaulichen Eignung für die Betriebsansiedlung untersucht, deren planerische Entwicklung jedoch aufgrund der negativen Erschließungssituation bzw. der Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen zugunsten des hier gewählten Standortes verworfen. Mit Ansiedlung des Betriebes am jetzigen Standort ist die Option einer späteren Erweiterung der Produktionshallen innerhalb des Betriebsstandortes vorgesehen und im Ursprungsplan eine entsprechend überbaubare Fläche berücksichtigt. Diese Option soll mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden. Von einer erneuten städtebaulichen Alternativenbetrachtung wird daher abgesehen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Zu dieser Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen, in dem die erschließungstechnischen und finanziellen Regelungen zur Durchführung der Paninhalte geregelt sind.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes hat die Gemeinde eine Abweichung der Planungsziele von den Darstellungen des Landschaftsplanes zugunsten der Erhaltung des Betriebsstandortes im Gemeindegebiet abgewogen und aufgrund dieser als geringfügig eingestuft Abweichung auf eine Fortschreibung des Landschaftsplanes verzichtet. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

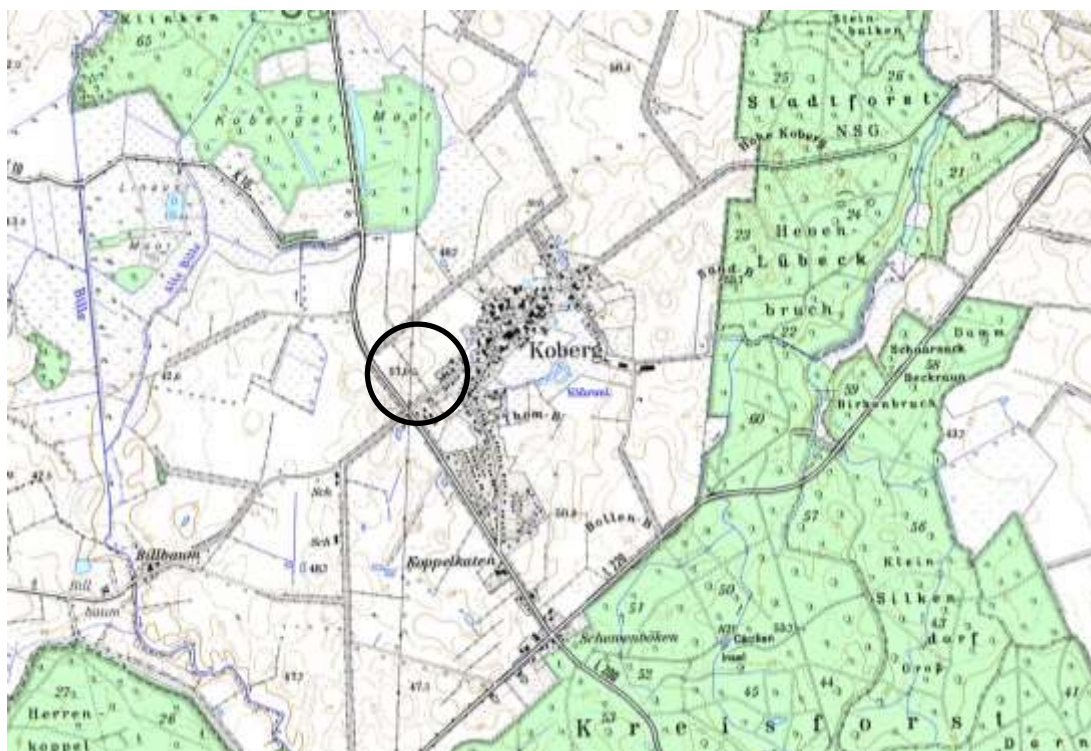
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Koberg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen und stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich im Anschluss an das im Zusammenhang bebaute Ortsgebiet der Gemeinde Koberg, östlich der Landesstraße 200 (Koppelkaten) an der Kreuzung Herrenstraße/Billbaum. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze Flurstück 31/1.
Im Osten:	Östliche Grenze Flurstück 31/1.
Im Süden:	Südliche Grenze Flurstück 31/1.
Im Westen:	Westliche Grenze Flurstück 31/1.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Koberg

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit vorliegender Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bereits mit der Ursprungsplanung als Option vorgesehenen Inhalte konkretisiert und die Betriebserweiterung ermöglicht werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt nun, seine schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes formulierte Absicht umzusetzen und das Betriebsgebäude um ein etwa gleich großes Volumen zu erweitern. Aufgrund betrieblicher Anforderungen in Bezug auf gebäudetechnische Ausstattung wird in Teilbereichen eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze sowie der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe erforderlich. Insgesamt sollen, in Abweichung zur Ursprungsplanung, etwa 150 m² zusätzliche Gebäudegrundfläche und in einem straßenseitigen Teilbereich eine um 1,10 m erweiterte Gebäudehöhe ermöglicht werden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine geringfügige Erweiterung der zulässigen Grundfläche um 150 m² erhöht. Dazu wird die Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich um 4 m in nordwestliche Richtung erweitert und straßenseitig in 2 Teilbereichen um Maße zwischen 4 m und 8 m zurückgenommen. Die seitlichen Abstandsflächen zu den Knicks bleiben unverändert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von 56,40 m üNN um 1,10 m auf 57,50 m üNN erhöht. Um dem gestiegenen Bedarf an Stellplätzen nachzukommen, wird die Stellplatzanlage auf dem Grundstück neu geordnet und um 27 Mitarbeiterstellplätze erweitert. Weitere städtebauliche Auswirkungen werden durch die Planung nicht erzeugt.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließungssituation mit Anbindung an die Herrenstraße bleibt unverändert. Zusätzliche Grundstückszufahrten werden nicht angelegt.

3.3. Immissionen

Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation wurde eine Lärmuntersuchung durch das *Büro für Bauphysik, Karsten Hochfeldt, Mai 2018* durchgeführt. Darin wurden die schutzbedürftigen Nutzungen östlich und südlich des Plangebietes gemäß der tatsächlichen Nutzung und Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Koberg als gemischte Bauflächen eingestuft.

Innerhalb der Produktionsräume tritt die stärkste Lärmemission im Bereich der bereits vorhandenen Stanzmaschine auf. Diese Maschine wird zukünftig innerhalb eines gekapselten Arbeitsplatzes im geplanten Anbau untergebracht, und erzeugt von daher keine nennenswerten lärmintensiven Auswirkungen. Die maßgeblichen Emissionen entstehen durch die Anlieferung von Rohmaterialien und die Auslieferung von Produkten sowie durch die PKW-Bewegungen der Mitarbeiter.

Im Ergebnis stellt die Untersuchung fest, dass der vom Betrieb des Vorhabenträgers ausgehende Lärm einen maximalen Beurteilungspegel von $L_R = 48 \text{ dB(A)}$ tags erreicht und damit den zulässigen Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für alle untersuchten Immissionsorte weit unterschreitet. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Aus lärmtechnischer Sicht bestehen daher gegen die Erweiterung des Betriebes keine Bedenken, Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes ist bereits gesichert, zusätzliche Erfordernisse ergeben sich durch die vorliegende Planänderung nicht. Für die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hochspannungsleitung sind durch den Netzbetreiber Schleswig-Holstein-Netz AG Sicherheitsabstände definiert. Der Vorhabenträger wird diese einhalten und hat für eine geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhe im Ausschwingbereich der Leitung eine Ausnahmegenehmigung eingeholt. Darüber hinaus ist bei Baumaßnahmen das Merkblatt 'Schutz vor Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten' zu berücksichtigen das unter www.sh-netz.com zu erhalten ist. Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind unter leitungsauskunft@sh-netz.com zu erhalten.

Für die Entsorgung des Niederschlagwassers wurde am 23.02.2005 eine Erlaubnis zur Einleitung in die Einleitstelle E2 der Gemeinde Koberg erteilt. Eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist bei der Fachbehörde des Kreises zu beantragen. Der Fachdienst Wasserwirtschaft weist auf eine vorhandene Regenwasserleitung an der westlichen Grenze des Bestandsgebäudes hin deren Überbauung vermieden werden sollte.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Sämtliche mit der Planung zusammenhängenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen, hierzu wird zwischen ihm und der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Überschreitung der ursprünglich festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche um ca. 150 m^2 zuzüglich Nebenanlagen (Faktor 1,5) ergibt sich rechnerisch ein flächiges Ausgleichserfordernis von 113 m^2 für vollversiegelte Flächen (Faktor 0,5). Für die Anlage der zusätzlichen Stellplätze werden ca. 1.050 m^2 Grundstücksfläche mit wasserdurchlässigem Unterbau teilversiegelt (Faktor 0,3). Hierfür entsteht ein flächiges Ausgleichserfordernis in Höhe von 315 m^2 . Die Anlage der Stellplatzfläche in wasserdurchlässiger Bauweise wird durch eine textliche Festsetzung in der Planurkunde geregelt.

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden			
Eingriffsflächen	Vollversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,5	Teilversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,3	Summe
Vollversiegelung: 150 m ² x 1,5 für Nebenanlagen Teilversiegelung: 1.050 m ²	113m ²	315 m ²	428 m ²
Summe	113 m ²	315 m ²	428 m²

Für den Ursprungsplan wurde ein Ausgleichserfordernis von 1.700 m² ermittelt und durch die Anlage einer 2.341 m² großen Obstwiese mit extensiver Unternutzung im Plangebiet nachgewiesen. Hier bestand bereits eine Überkompensation von ca. 600 m², die jedoch teilweise für die Doppelbelegung als Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaft angerechnet wurde.

Entgegen der im Ursprungsplan ermittelten Flächengröße von 2.341 m², wurde tatsächlich jedoch eine Ausgleichsfläche von 2.935 m² angelegt. Somit stehen real weitere 594 m² Ausgleichsfläche im Plangebiet zur Verfügung. Der sich aus der hier vorliegenden Planung ergebende Ausgleich in Höhe von insgesamt 428 m² für den Eingriff in das Schutzgut Boden kann daher als erbracht angesehen werden.

Als Kompensation für die an den östlich begrenzenden Knick heranrückende Stellplatzanlage wird dort die als Knickschutzstreifen festgesetzte Maßnahmenfläche auf 5 m erweitert.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudeoberkannte um 1,10 m in einem Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht gegeben.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Koberg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.05.2018 gebilligt.

Koberg, 22. Mai 2018

-Siegel-

gez. Smolla
Bürgermeister