

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

DER GEMEINDE HARMSDORF

FÜR DAS GEBIET DER GÄRTNEREI „AESCHLIMANN“,
ÖSTLICH DER DORFSTRAÙE UND SÜDLICH DER BUNDESSTRAÙE B 208

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (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

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	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	4
3.3	Auswirkungen der Planung	4
3.4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
3.7	Immissionen / Emissionen	7
4	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Gasversorgung	7
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	7
4.4	Müllentsorgung	7
4.5	Löschwasserversorgung	7
5	Hinweise	8
5.1	Bodenschutz	8
6	Kosten	9
7	Billigung der Begründung	9

ANLAGEN

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Harmsdorf für das Gebiet der Gärtnerei „Aeschlimann“, östlich der Dorfstraße und südlich der Bundesstraße B 208

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gärtnerei Aeschlimann ist in Harmsdorf seit vielen Jahren etabliert. Neben der gartenbaulichen Produktion werden dort auch Pflanzen und Gärtnereiartikel verkauft. Der Betrieb hegt Erweiterungsabsichten und möchte die Verkaufsflächen für die Kunden ansprechender gestalten. Die Verkaufsfläche in den Gebäuden soll um ca. 1.320 m² vergrößert werden. Diese Erweiterungen sind für die Weiterführung des Betriebes aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich, um den Kundenstamm zu halten und Neukunden zu akquirieren. Zusätzliche Sortimente sind nicht geplant.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 6.600 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Harmsdorf hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Raum in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Der Regionalplan 1998 für den Planungsraum I stellt das Plangebiet ebenfalls als Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Raum in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dar. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Lauenburgische Seen“.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Harmsdorf stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Landschaftsplan zeigt das Plangebiet als Siedlungsfläche.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Harmsdorf südlich der B 208, östlich der Dorfstraße und umfasst das Flurstück 138 der Flur 3 der Gemarkung Harmsdorf. Das Grundstück wird mit den Gewächshäusern und Betriebsgebäuden des Gärtnereibetriebes und Außenproduktionsflächen genutzt. Westlich vor den Gebäuden befindet sich die Stellplatzanlage mit einer Zufahrt von der Dorfstraße. Entlang der Dorfstraße sind einige Laubbäume vorhanden. Das Gelände ist weitgehend eben; den Höhenunterschied zur nördlich vorbeiführenden tiefer gelegenen Bundesstraße vermittelt eine bepflanzte Böschung. Im Osten des Grundstücks befindet sich ein künstlicher Teich (Folie).

Südlich und westlich grenzt dörfliche Wohnbebauung an das Plangebiet. Die Flächen nördlich der B 208 und östlich des Betriebsgrundstücks werden landwirtschaftlich genutzt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 1,5 ha	100 %
Gesamt:	ca. 1,5 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Ein grundsätzlich anderer Standort kommt für die Gärtnerei nicht infrage, da das Unternehmen in Harmsdorf ansässig ist und dort vorhandene Produktionsstätten nutzt. Die Erweiterung erfolgt auf dem Grundstück; eine Inanspruchnahme freier Landschaft ist nicht beabsichtigt.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Gärtnerei ist ein standortgebundener und privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb, der die angebotenen Pflanzen zu einem großen Teil selber produziert. Mit der Anhebung der Verkaufsflächen soll die Präsentation der angebotenen Erzeugnisse verbessert werden. Es sind ca. 6.600 m² Grundfläche inkl. 4 Betriebswohnungen vorgesehen. Die Innenverkaufsfläche im Bestand beträgt derzeit ca. 940 m², die Produktionsfläche in Gebäuden ca. 4.750 m². Zukünftig soll die Innenverkaufsfläche ca. 2.300 m² betragen. Die Außenproduktionsfläche mit überwiegend saisonalem Verkauf wird ca. 3.000 m² betragen. Die dargestellte Erweiterung der Verkaufsfläche ist für einen wirtschaftlichen Betrieb der Gärtnerei er-

forderlich, da die Kunden eine ansprechende Präsentation der Waren erwarten. Randsortimente wie z.B. Gärtnerei- und Gartenartikel sind nur in begrenztem Umfang zulässig. Baumarktartikel wie z.B. Gartenhäuser, Rasenmäher oder ähnliches sind nicht zulässig. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Gärtnerei stark saisonal verkauft. Die Außenproduktionsflächen werden daher nur zu bestimmten Jahreszeiten, vorrangig in der Pflanzzeit von den Kunden in die Verkaufsfläche einbezogen werden. Negative Auswirkungen der Planung auf Bau- und oder Gartenmärkte im Umfeld werden daher nicht erwartet.

Die Lage des Betriebsgrundstücks der Gärtnerei im Entwicklungsgebiet- bzw. einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung steht der Betriebserweiterung nicht entgegen, da das Gelände für touristische Zwecke ohnehin nicht zugänglich ist.

Die Planung entspricht mit der beabsichtigten Nachverdichtung am Betriebsort den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB. Die Inanspruchnahme freier Landschaft wird vermieden.

Auf 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 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet.

3.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei / Blumen- und Pflanzenmarkt festgesetzt. Die dort zulässigen Nutzungen, insbesondere die Verkaufsflächen sind detailliert festgesetzt, um Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Umgebung zu begrenzen. Randsortimente sind nur in kleinem Umfang zulässig. Beeinträchtigungen von Bau- und Gartenmärkten in der Umgebung werden nicht erwartet, da das Sortiment beschränkt ist. Zur Vorbeugung vor Vandalismus werden auch Betriebswohnungen vorgesehen. Um den Kunden einen angenehmen Aufenthalt zu ermöglichen und damit eine Bindung an den Betrieb zu unterstützen, wird ein kleines Café/Bistro zugelassen, welches nur innerhalb der Betriebszeiten geöffnet ist.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Betriebserweiterungen. Um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden die Firsthöhen begrenzt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte abweichende Bauweise gibt den Gebäudebestand wieder (Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstands). Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Platzierung der Betriebserweiterungen zu erhalten. Die Außenproduktionsflächen sind, soweit keine Überdachungen vorhanden sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.5 Verkehr

Die Erschließung der Gärtnerei und der zugehörigen Stellplätze erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zur Dorfstraße. Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der B 208. Die Anbauverbotszone ist dargestellt. Direkte Zugänge und Zufahrten zur B 208 sind nicht vorgesehen und im Bebauungsplan ausgeschlossen.

3.6 Grünplanung

Der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen ist aufgrund der betrieblichen Nutzung des Grundstücks beschränkt. Die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume entlang der Dorfstraße werden mit Erhaltungsgeboten gesichert.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Die Erweiterungen der Betriebsgebäude der Gärtnerei erfolgen auf bereits erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen. Insoweit ist von einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange nicht auszugehen. Erhaltenswerte Bäume werden mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden gehölzbrütenden 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 § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

3.7 Immissionen / Emissionen

Der vom Betrieb der Gärtnerei ausgehende Lärm wird voraussichtlich nur geringe Beurteilungspegel in der Nachbarschaft verursachen. Gutachterliche Untersuchungen vergleichbarer Betriebe ergaben max. Beurteilungspegel von 47 dB(A) am Tag. Damit wird der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert tagsüber in Höhe von 55 dB(A) sogar für WA-Gebiete erheblich unterschritten. Die südlich angrenzende Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet mit einem entsprechend geringeren Schutzanspruch dargestellt. Nachtbetrieb findet nicht statt.

Im Hinblick auf Verkehrslärm der B 208 hat die Gemeinde die zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschlägig geprüft. Ausgehend von einem DTV von 5.000 Kfz/24h werden Beurteilungspegel von 59,3 dB(A) tagsüber und 52,0 dB(A) nachts errechnet. Einzustufen ist der Betrieb als Gewerbegebiet. Die im Beiblatt der DIN genannten Orientierungswerte für Gewerbegebiete betragen 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die errechneten Beurteilungspegel liegen unterhalb der Orientierungswerte. Vorkehrungen sind nicht erforderlich. Die geplanten Betriebswohnungen sind im Osten des Plangebietes südlich des vorhandenen Teichs geplant. Aufgrund des Abstandes von mehr als 40 m zur Bundesstraße sind Beeinträchtigungen hier nicht zu erwarten. Das im Plangebiet bereits vorhandene Wohn-/Bürogebäude liegt ca. 80 m von der Bundesstraße entfernt und ist durch die Betriebsgebäude zudem abgeschirmt.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch SH-Netz.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und entsorgung soll mit Anschluss an bestehende Anlagen des Amtes Lauenburgische Seen erfolgen. Notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

4.5 Löschwasserversorgung

Es wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf

durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Der Löschwasserbedarf kann dem Trinkwassernetz entnommen werden.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Harmsdorf am gebilligt.

Harmsdorf,

Siegel

(Mahnke)
- Bürgermeister –

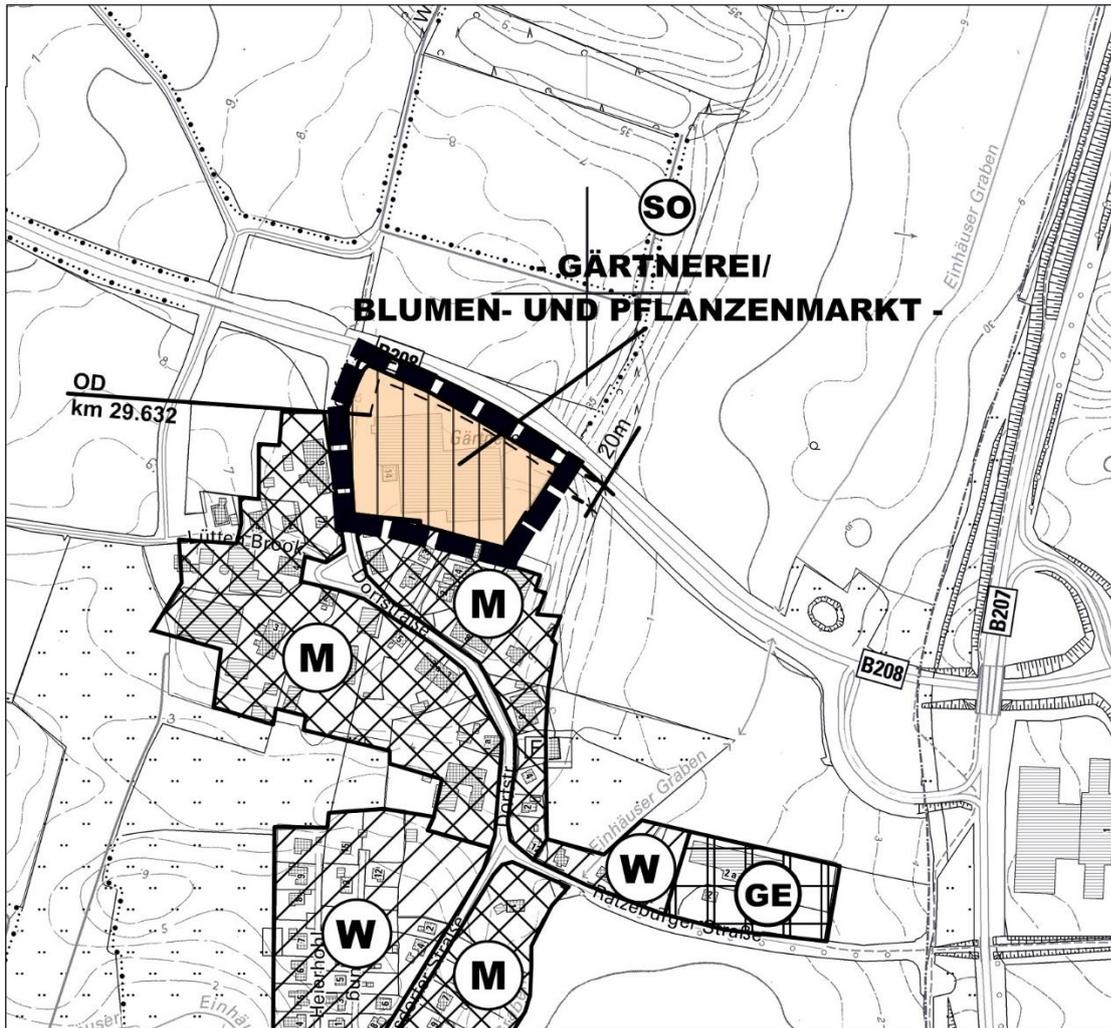
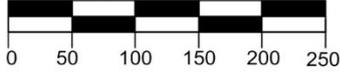
Anlage: voraussichtliche künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE HARMSDORF DURCH BERICHTIGUNG

für das Gebiet der Gärtnerei "Aeschlimann",
östlich der Dorfstraße und südlich der Bundesstraße B 208
nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Harmsdorf, der mit Wirkung vom Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes - Gärtnerei / Blumen- und Pflanzenmarkt - .

Harmsdorf, den

Siegel

Gemeinde Harmsdorf
- Der Bürgermeister -