

# Gemeinde Koberg

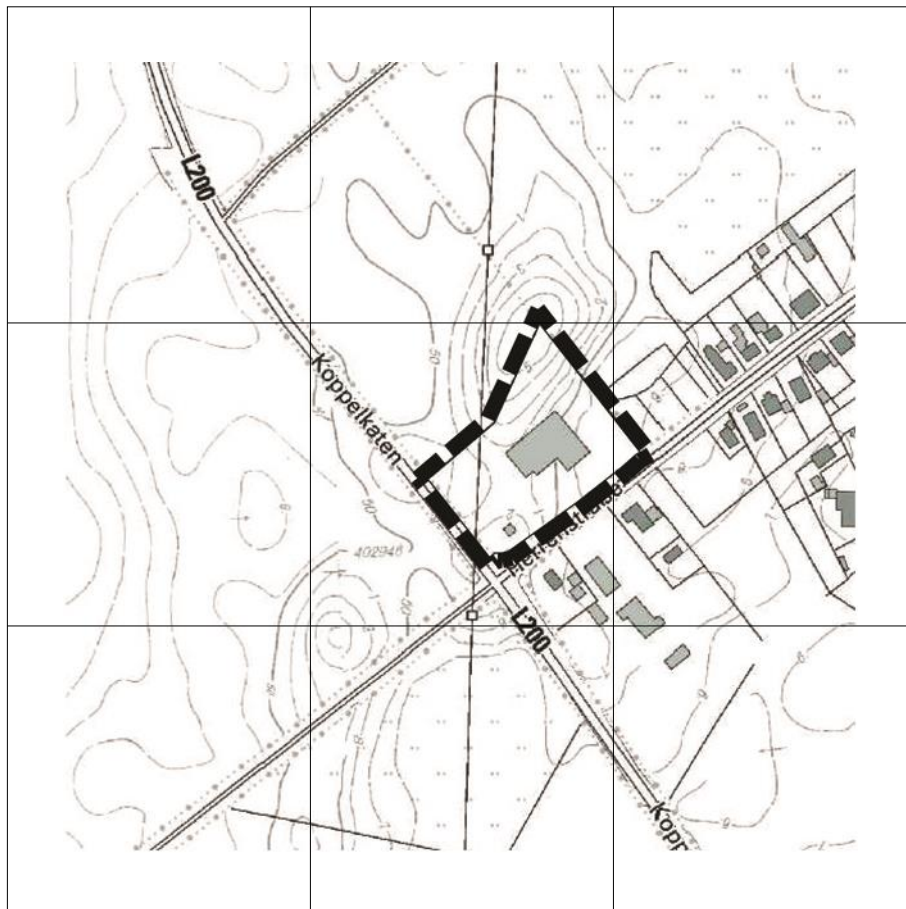
Kreis Herzogtum Lauenburg

## 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5

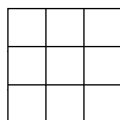
Gebiet: Aschenberg

### Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 22.02.2018



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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
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 m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup>. 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 eingestuften 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.

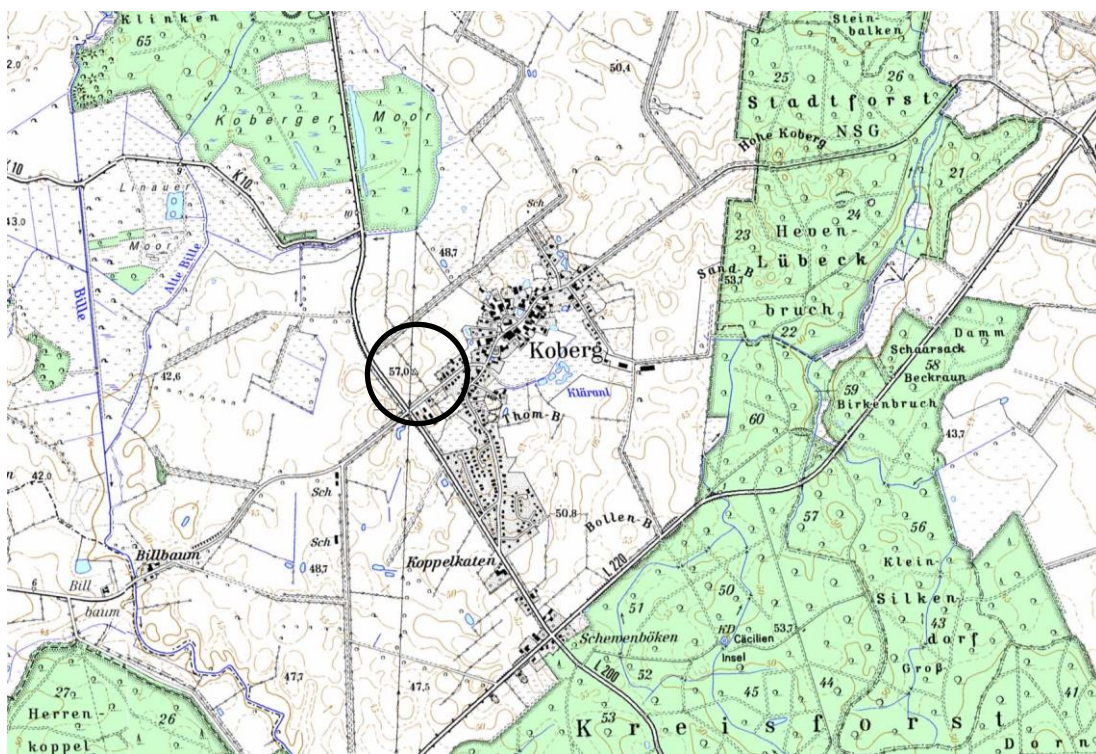
## 1.4. Plangebiet

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

Die Planung initiiert keine Auswirkungen auf die Immissionssituation, es werden keine störenden Auswirkungen erwartet. Bereits in der Ursprungsplanung wurde die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück hinsichtlich der abschirmenden Wirkung gegen schutzwürdige Nachbarbebauungen berücksichtigt. So wirkt der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gebäudeteil an der östlichen Baugrenze als Schutzriegel zur angrenzenden Bebauung. Die mit der 1. Änderung ermöglichten Gebäudeteile befinden sich in einem 70 m Abstand zur östlich angrenzenden Wohnbebauung, dieser Abstand sowie der dazwischenliegende bestehende Gebäudeteil bieten ausreichend Schallschutz, so dass weitere Festsetzungen nicht erforderlich werden. Darüber hinaus muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass diese Schutzmaßnahme ausreichend ist, um angrenzende vorhandene Wohnbebauung angemessen zu schützen und dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Auf das Grundstück selbst einwirkender Lärm aus der Landesstraße 200 kann bei dieser Betrachtung unberücksichtigt bleiben, da auf dem Betriebsgrundstück keine schützenswerte Nutzung zugelassen wird und insofern keine Maßnahmen vorgesehen werden müssen.

#### 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.

#### 5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

#### 6. Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

Für den Ursprungsplan wurde ein Ausgleichserfordernis von 1.700 m<sup>2</sup> ermittelt und durch die Anlage einer 2.341 m<sup>2</sup> großen Obstwiese mit extensiver Unternutzung im Plangebiet nachgewiesen. Hier bestand bereits eine Überkompensation von ca. 600 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, wurde tatsächlich jedoch eine Ausgleichsfläche von 2.935 m<sup>2</sup> angelegt. Somit stehen real wei-

tere 594 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche im Plangebiet zur Verfügung. Der sich aus der hier vorliegenden Planung ergebende Ausgleich in Höhe von insgesamt 428 m<sup>2</sup> 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                    gebilligt.

Koberg,

Bürgermeister