

Vermerk

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Glaskoppel" **Frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB** **- Veranstaltung am Donnerstag, 16. Juni 2022, 17:00 Uhr, im „Bürgerhaus“**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ascheberg hat in der Sitzung vom 29.03.2022 beschlossen, für den Bereich nördlich der Straße "Mühlenkoppel" (L67), östlich der Hofstelle "Glaskoppel" und der landwirtschaftlichen Fläche, südlich der freien Landschaft und westlich der Bebauung an den Straßen "Mühlenkoppel" sowie "Neuteil" einschließlich eines Straßenabschnitts der Straße "Mühlenkoppel" im Bereich des Flurstücks 105/1 (Gemarkung Langenrade, Flur 8) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „ Gewerbegebiet Glaskoppel“ der Gemeinde Ascheberg (Kreis Plön) aufzustellen.

Über die Umschreibung der angestrebten Planungsziele ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die gewerbliche Nutzung (Ausweisung eines Gewerbegebietes) zu schaffen.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Diese fand am 16.06.2022 statt. Diese Veranstaltung wurde mit Bekanntmachung vom 03.06.2022 über Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Ascheberg ab dem 07.06.2022 und Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Ascheberg ebenfalls ab dem 07.06.2022 bekanntgemacht.

Um 17:00 Uhr eröffnet Bürgermeister Menzel die Veranstaltung und begrüßt die vier weiteren erschienenen Personen sowie zusätzlich die Vertreter des Fachplanungsbüros B2K (Herrn Rühl und Herrn Wedemeier). Die Erstellung eines Vermerks über die Inhalte der Veranstaltung übernimmt Herr Görres, Stadt Quickborn.

Zur Einführung geht Herr Rühl auf die die Lage des Plangebietes und mit der Planung allgemein verfolgten Ziele und Zwecke ein. Die Vorstellung der Planung im derzeitigen Stand erfolgt durch Herrn Rühl mit Unterstützung durch Herrn Wedemeier. Veranschaulicht werden die Lage und Höhe der geplanten Gebäude mit die Anordnung der jeweils funktional ausgerichteten Bereiche.

Die verwendete Präsentation ist diesem Vermerk als **Anlage** beigelegt.

Fragen, Anregungen, Kritikpunkte und Anmerkungen aus dem Kreis der Anwesenden sind im Anhang unten in Tabellenform stichwortartig und sinngemäß in zusammengefasster Form wiedergegeben.

Hinweis:

Die Vergabe einer laufenden Nummer entspricht dabei der zeitlichen Reihenfolge, in der eine Wortmeldung im Laufe der Veranstaltung erfolgte. Sie stellt ausdrücklich keine Wertigkeit dar.

Herr Wedemeier weist darauf hin, dass aus der eingeleiteten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Absatz 1 BauGB weitere Beiträge oder Hinweise erwartet werden.

Die Befassung damit ist im Rahmen einer Sitzung des Planungs- und Bauausschusses für die Zeit nach der Sommerpause vorgesehen.

Mit Dank an alle Teilnehmenden für die aktive, konstruktive Teilnahme schließt Bürgermeister Menzel um 18:35 Uhr die Veranstaltung.

gez. Görres

Anhang	Wiedergabe der Fragen, Anregungen, Kritikpunkte und Anmerkungen
Anlage	Präsentation

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
1	Auswirkungen der Planung	<p>Über den F-Plan der Gemeinde ist direkt angrenzend eine weitere „Potentialfläche“ für eine Gewerbegebietsausweisung vorgesehen.</p> <p>Eine alleine vorhabenbezogene Erschließung, insbesondere die verkehrliche Anbindung an die L 67, könnte zur Folge haben, dass weitere (Potential-)Flächen faktisch nicht mehr nutzbar sind.</p> <p>Die entsprechenden Optionen sollen auch für Rechtsnachfolgende gelten. Daher wird dieser Punkt auch bei der Gestaltung vertraglicher Regelungen zwischen Vorhabenträger und Gemeinde wieder aufgegriffen.</p>	<p>Herr Wedemeier:</p> <p>Der Aspekt der Sicherung der funktionalen Nutzungsmöglichkeit wird geprüft.</p> <p>Als Lösungsmöglichkeiten kämen in Betracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung / Änderung der verkehrlichen Erschließung in Form einer Überplanung der Zufahrt von der L 67 aus , • Einräumen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
2	Auswirkungen der Planungen - Entwässerung	<p>Problematiken bei der Oberflächenentwässerung sind im Plangeltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen bekannt.</p> <p>Die Dimensionierung, die Lage und der Verlauf vorhandener Leitungen sollen sorgfältig geprüft und auf Änderungsnotwendigkeiten sowie auf Optimierungspotentiale hin untersucht werden.</p>	<p>Herr Rühl / Herr Wedemeier:</p> <p>Für den Hinweis auf kritische Bereiche – und zum Teil auch auf deren Ursachen – ist B2K dankbar.</p> <p>Die Klärung dieser Fragen erfolgt im Rahmen der weiteren fachlichen Detailüberlegungen zur Erschließungsplanung.</p>
3	Auswirkungen der Planung - Verschattung von Nachbargrundstücken / Nachbargebäuden (Wohngebäude)	<p>Durch den im BFL 1 geplanten Baukörper könnte sich eine Verschattung von Nachbargrundstücken ergeben.</p> <p>Neben der geplanten Höhe des Gebäudes (viergeschossig, maximal 12 m) ist zu berücksichtigen, dass Unterschiede in den Höhenlagen vorliegen.</p> <p>Die Fläche des VHB 8 (BFL 1) liegt an dieser Stelle höher als das fragliche Nachbargrundstück.</p>	<p>Herr Rühl / Herr Wedemeier:</p> <p>Die Verschattungssituation wird mit den gängigen Analysemethoden geprüft und ausgewertet. Die Planer kündigen an, bei Bedarf Veränderungen der Abstände des Gebäudes in Richtung Osten zu prüfen.</p> <p>Allerdings greift die derzeit geplante Stellung des geplanten Gebäudes auch lärmindernde Aspekte im Sinne einer „Abschirmung“ auf.</p> <p>Die Verortung des Höhenbezugspunktes wird ebenfalls überprüft.</p>

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
4	Planzeichnung Teil B (Festsetzungen) - Ausschluss von Tankstellen	Die Möglichkeit, firmeneigene und Betriebs-Kraftfahrzeuge auf dem Betriebsgelände betanken zu können, soll offen bleiben. Ziffer 2.2: „Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - Tankstellen - ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“	Herr Rühl: Der Bedarf, eine Betriebstankstelle zuzulassen, wird mit dem Vorhabenträger erörtert.
5	Planzeichnung Teil B (Festsetzungen) - Ausschluss von Sportanlagen	Über die Festsetzung in Ziffer 2.3 sind Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Ziffer 2.3: „Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen – Anlagen für sportliche Zwecke – sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.“ Welche konkrete Art von Anlagen für sportliche Zwecke könnte über eine Ausnahme angesprochen sein?	Herr Rühl: Denkbar wären über eine Ausnahme Anlagen für zum Beispiel die Pausengestaltung (Basketballkörbe und dergleichen) oder für Zwecke einer betriebssportlichen Betätigung. Die Notwendigkeit der auch nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke wird geprüft.
6	Planzeichnung Teil B (Festsetzungen) - Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen	Erfahrungen aus anderen Kommunen erfordern, über Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen eine enge Anbindung an die Betriebszwecke herzustellen. Ziffer 2.4 1: „ ¹ In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ausnahmsweise zulässig. ² Die Wohnung muss dabei unter den im Satz 1 genannten Voraussetzungen in der Betriebsstätte (im Betriebsgebäude) integriert sein.“	Herr Wedemeier: Die vorgebrachten Bedenken sind bekannt und berücksichtigt. Daher sind Wohnungen über die Festsetzung Ziffer 2.4.1 verpflichtend in die Betriebsstätte (in das Betriebsgebäude) zu integrieren.
7	Planzeichnung Teil B (Festsetzungen) - Fassaden	Erfasst der Katalog der über Ziffer 5.1 zugelassenen Farben die aus der Sicht des Vorhabenträgers erforderliche Palette? Zugelassen sind die Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und Grau.	Herr Rühl: Der Bedarf beziehungsweise die Notwendigkeit, weitere Farben aufzunehmen, wird mit dem Vorhabenträger erörtert.

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
8	Planzeichnung Teil B (Festsetzungen) - Material Dacheindeckung	Die Eigenschaft „nicht glänzend“ ist auch vom verwendeten (Grund-)Material abhängig. Ziffer 5.2: „Dacheindeckungen: Es sind als Dacheindeckungsmaterialien nur nicht glänzende Dachmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig.“	Herr Rühl: Der Bedarf beziehungsweise die Notwendigkeit, die Ziffer 5.2 zu ergänzen oder zu konkretisieren, wird geprüft.
9	Planzeichnung Teil B (Festsetzungen) - Solaranlagen auf Dachflächen	Die auf dem Gebäude im BFL 1 vorgesehene Anlage wird den pflichtigen Prozentanteil abdecken. Ist darüber hinaus vorgesehen, auch auf Dachflächen weiterer geplanter Gebäude eine Solaranlage zu installieren?	Herr Rühl / Herr Wedemeier: Planungsrechtlich ist die Errichtung von Solaranlagen auf weiteren Dachflächen möglich. Die konkrete Umsetzungsentscheidung liegt beim Vorhabenträger.
10	Auswirkungen der Planung - Verkehr	Sind die Lage der Zufahrt und des Sichtdreiecks bereits verbindlich?	Herr Wedemeier: Der derzeitige Stand der Planung berücksichtigt bereits eine Verschiebung der Lage der Zufahrt und des Sichtdreiecks. Die Ergebnisse des eingeholten Immissionsgutachtens können noch zu weiterer Veränderung führen.
11	Grünordnung	Entlang der L 67 sollen an der Südseite des Betriebsgrundstücks drei neue Bäume gepflanzt werden. Die derzeitigen geplanten Standorte wirken sich auf das [vorhandene] Sichtdreieck für die Zufahrt zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb aus.	Herr Wedemeier: Der bisherige Standort der Bäume an der L 67 wurde bewusst gewählt. Damit soll der bestehende Charakter der Ortseinfahrt aufgegriffen werden. Diese Bäume werden nicht zwingend als Einschränkung eines Sichtdreiecks gesehen, weil deren Stämme die Einsehbarkeit in die jeweilige Richtung nicht beeinflussen. Dennoch wird der für die benachbarte Zufahrt geltend gemachten Problematik nachgegangen.

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
			Ggfs. können die bisher geplanten Baumstandorte durch Versetzen optimiert und damit zusätzliche Vorteile für funktionale Bereiche des Betriebsgrundstückes erreicht werden.
12	Auswirkung der Planung - Verkehrliche Erschließung	Die Erreichbarkeit rückwärtiger Bereiche muss gesichert bleiben.	<p>Herr Rühl / Herr Wedemeier:</p> <p>Die Lage der Zufahrt zum Betriebsgelände des Vorhabenträgers ist bereits an anderen Stellen thematisiert worden.</p> <p>Die Intention der Gemeinde Ascheberg, die Nutzbarkeit von Gewerbeflächen auch im rückwärtigen Bereich zu sichern, ist verstanden und aufgenommen worden.</p> <p>Das wird in die Prüfungen der Lage einer Zufahrt einfließen.</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

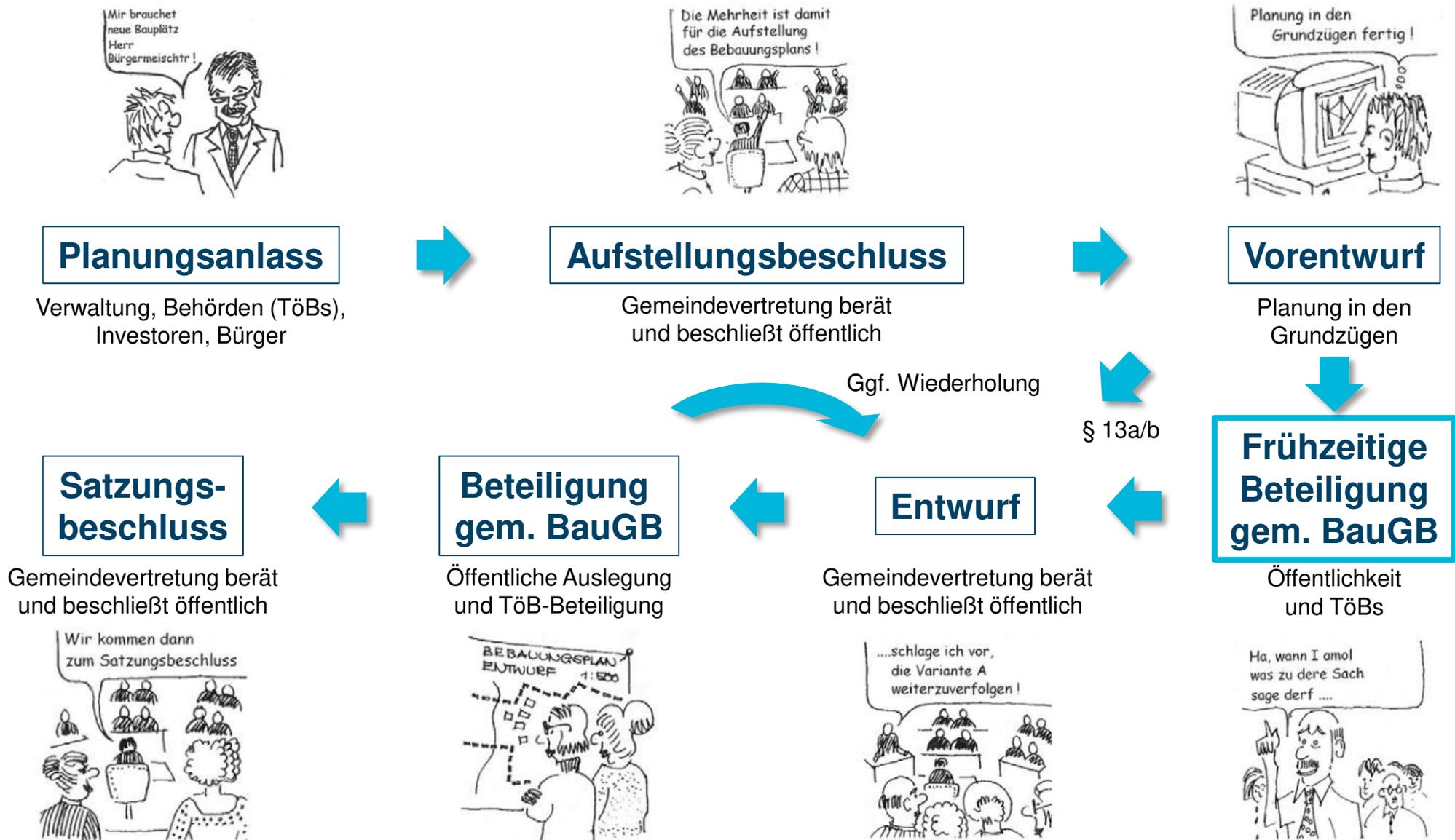
(Vorhaben und Erschließungsplan - VEP) Nr. 8 „Gewerbegebiet
Glaskoppel“

B2K

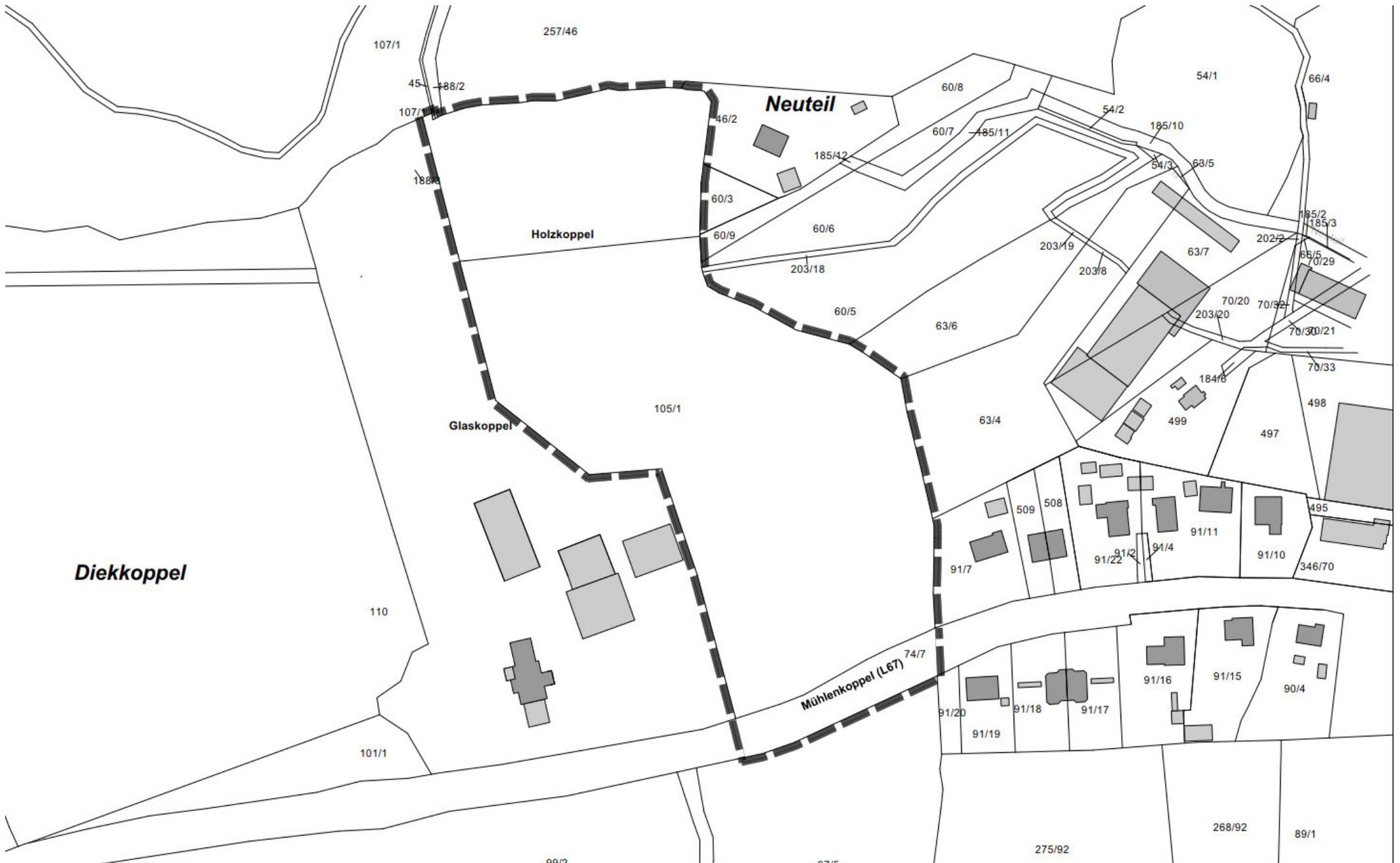
dn|ing

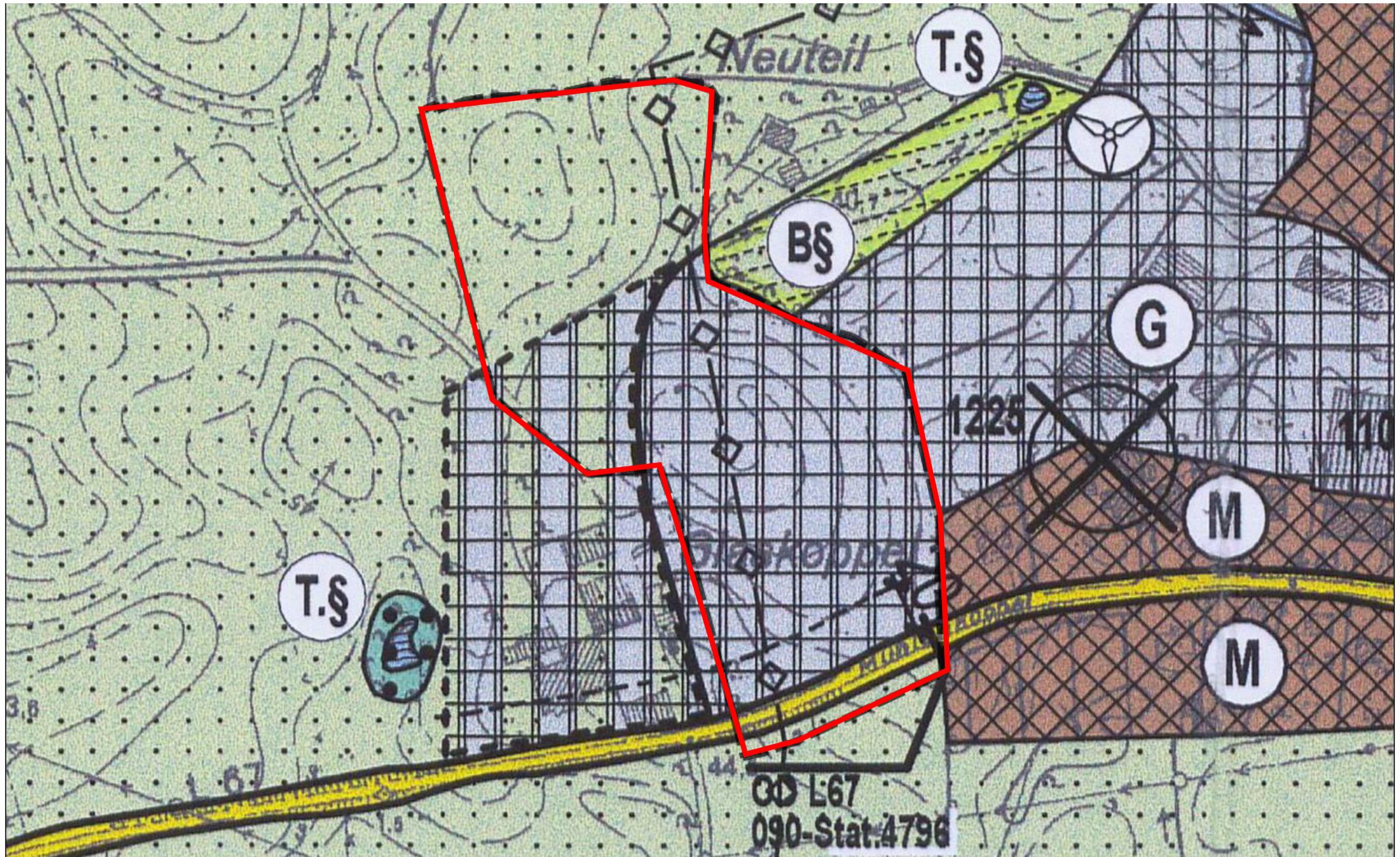
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

Warum beteiligen wir in Bauleitverfahren?









- Neuerrichtung eines Betriebsgeländes
 - Festsetzung als Gewerbegebiet (GE)
- Hauptgebäude mit:
 - Verwaltung
 - einer Betriebsleiterwohnung
 - Unterbringungsmöglichkeiten für Angestellte
 - Werkstatt
- Zwei Maschinenhallen
- Ausstellungsfläche

- Geschäftsleitung
- Abschleppdienst und Fahrzeug/ Maschinentransport
- Handel
- Fahrzeug und Maschinenvermietung
- Dienstleistung: Land/ Fortwirtschaft und Bau/ Kiesabbau
- Werkstatt
- Dienstleistung: Zulassungsdienst, Sicherstellung und Verwahrung

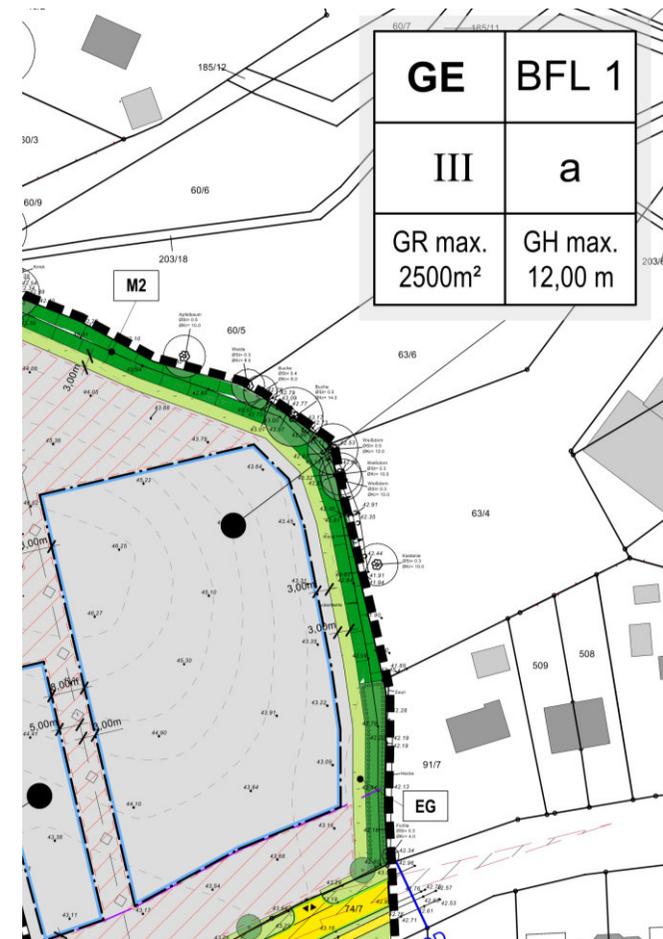


Entwurf | VEP Nr. 8 Bebauungsplan



FESTSETZUNGEN ZUR ART UND ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- **Baufläche 1**
 - **Art der baulichen Nutzung:** Gewerbegebiet
 - **Grundfläche:** maximal 2500m²
 - **Zahl der Vollgeschosse:** Drei Vollgeschosse (III)
 - **Höhe der baulichen Anlagen:** GHmax. 12 m
 - **Bauweise:** Abweichende Bauweise (a)
 - in der abweichenden Bauweise [a] mit einer Länge und Breite über 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.



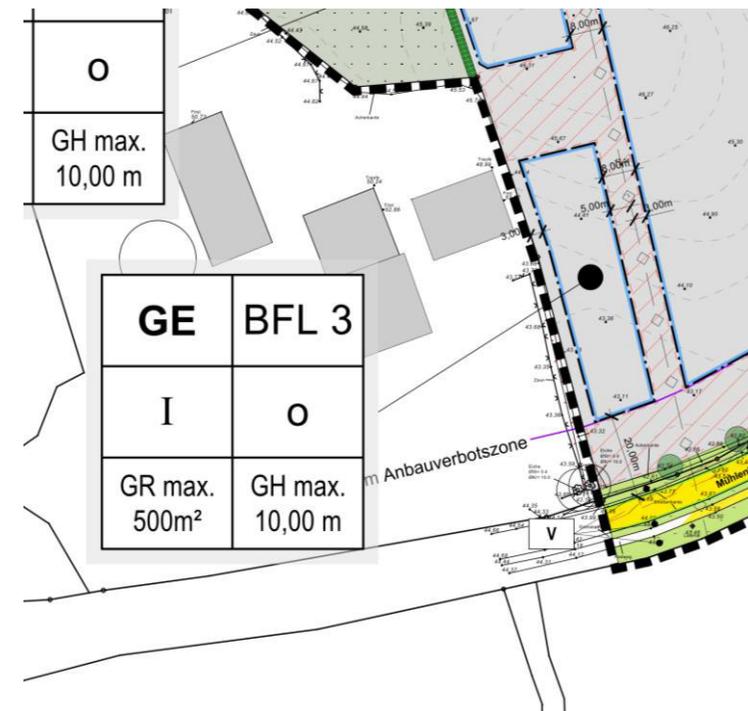
FESTSETZUNGEN ZUR ART UND ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- **Baufläche 2**
 - **Art der baulichen Nutzung:** Gewerbegebiet
 - **Grundfläche:** maximal 1000m²
 - **Zahl der Vollgeschosse:** Ein Vollgeschoss (I)
 - **Höhe der baulichen Anlagen:** GHmax. 10 m
 - **Bauweise:** offene Bauweise (o)



FESTSETZUNGEN ZUR ART UND ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- **Baufläche 3**
 - **Art der baulichen Nutzung:** Gewerbegebiet
 - **Grundfläche:** maximal 500m²
 - **Zahl der Vollgeschosse:** Ein Vollgeschoss (I)
 - **Höhe der baulichen Anlagen:** GHmax. 10 m
 - **Bauweise:** offene Bauweise (o)



FESTSETZUNGEN ZUR ART UND ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind **Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen**.
- Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von insgesamt maximal 500 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen sowie
 - diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - **Tankstellen** - ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen - **Anlagen für sportliche Zwecke** - sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur **ausnahmsweise zulässig**.

FESTSETZUNGEN ZUR ART UND ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- ₁ In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen** sowie für **Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ausnahmsweise zulässig.
- ₂ Die Wohnung muss dabei unter den im Satz 1 genannten Voraussetzungen in der Betriebsstätte (im Betriebsgebäude) integriert sein.

FESTSETZUNGEN ZUR ART UND ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - **Vergnügungsstätten** - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes**.
- In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 33 GewO – Gewerbeordnung)
 - I. Wettbüros,
 - II. Hostessenbetriebe,
 - III. Bordelleunzulässig.

FESTSETZUNGEN ZUR ART UND ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- **Gebäudehöhe:**

Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch betriebserforderliche **technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen** um bis zu **1,0 m** überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch **Solar- und Photovoltaikanlagen** bis maximal **1,50 m** überschritten werden.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- **Fassaden:**

Als Fassadenmaterial sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und Grau zulässig sowie nicht glänzende Metallfassaden in den v.g. Farben. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig.

- **Dacheindeckungen:**

Es sind als Dacheindeckungsmaterialien nur nicht glänzende Dachmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig Solar- und Photovoltaikanlagen sowie begrünte Dächer (lebende Pflanzen) sind zulässig.

FESTSETZUNGEN ZUR VERKEHRERSCHLIESSUNG

- **Flächen für Nebenanlagen:**

Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Energie und Telekommunikation

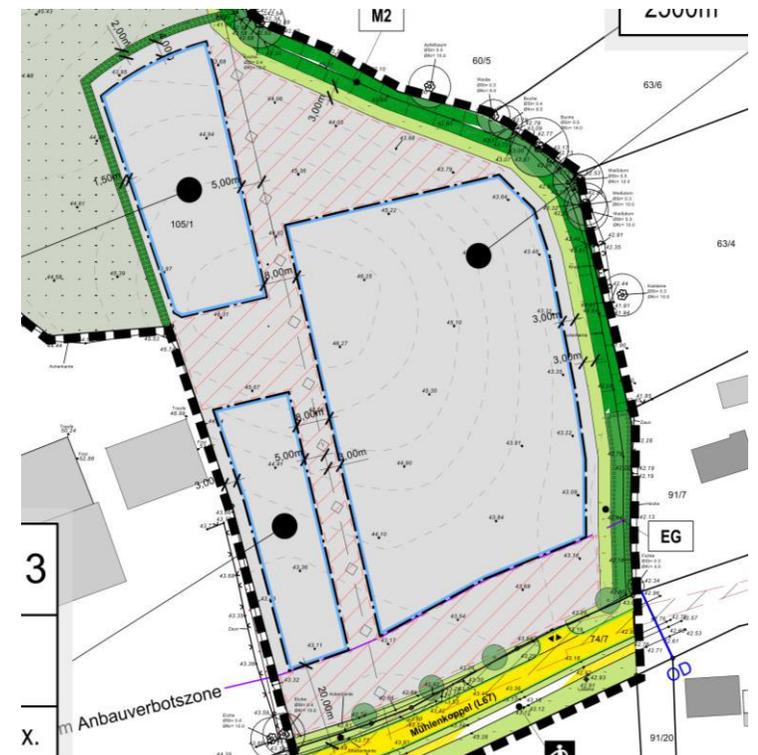
- **Masten**

- **und oberirdische Leitungen**

sind auch ausnahmsweise **nicht zulässig**.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

- Die in dem eingeschränkten Gewerbegebiet höchstzulässige Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch **Garagen, Stellplätze** mit ihren Zufahrten, **Nebenanlagen** und **bauliche Anlagen**, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die **genehmigungsfreien baulichen Anlagen** gemäß der LBO maximal bis zu einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,8** überschritten werden.



FESTSETZUNGEN ZUR VERKEHRERSCHLIESSUNG

- **Sichtdreieck:**

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind jeglichen baulichen Anlagen und jeglicher Bepflanzung von mehr als 0,7 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.



- **Werbeanlagen:**

Grundsätzlich dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen auf den Straßenverkehr ausgehen.

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen mit Signalfarben nach RAL sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung, und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/ -flächen zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachzone

- **Anbauverbotszone**
- **Grünordnung**
- **Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimissionen/ Nutzungseinschränkungen**
- **Sowie Hinweise**

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Ascheberg, 16.06.2022

B2K
dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 | 24106 Kiel

Tel: (0431) 596746 -0 | Fax: -99