

**Gemeinde Groß Kummerfeld**

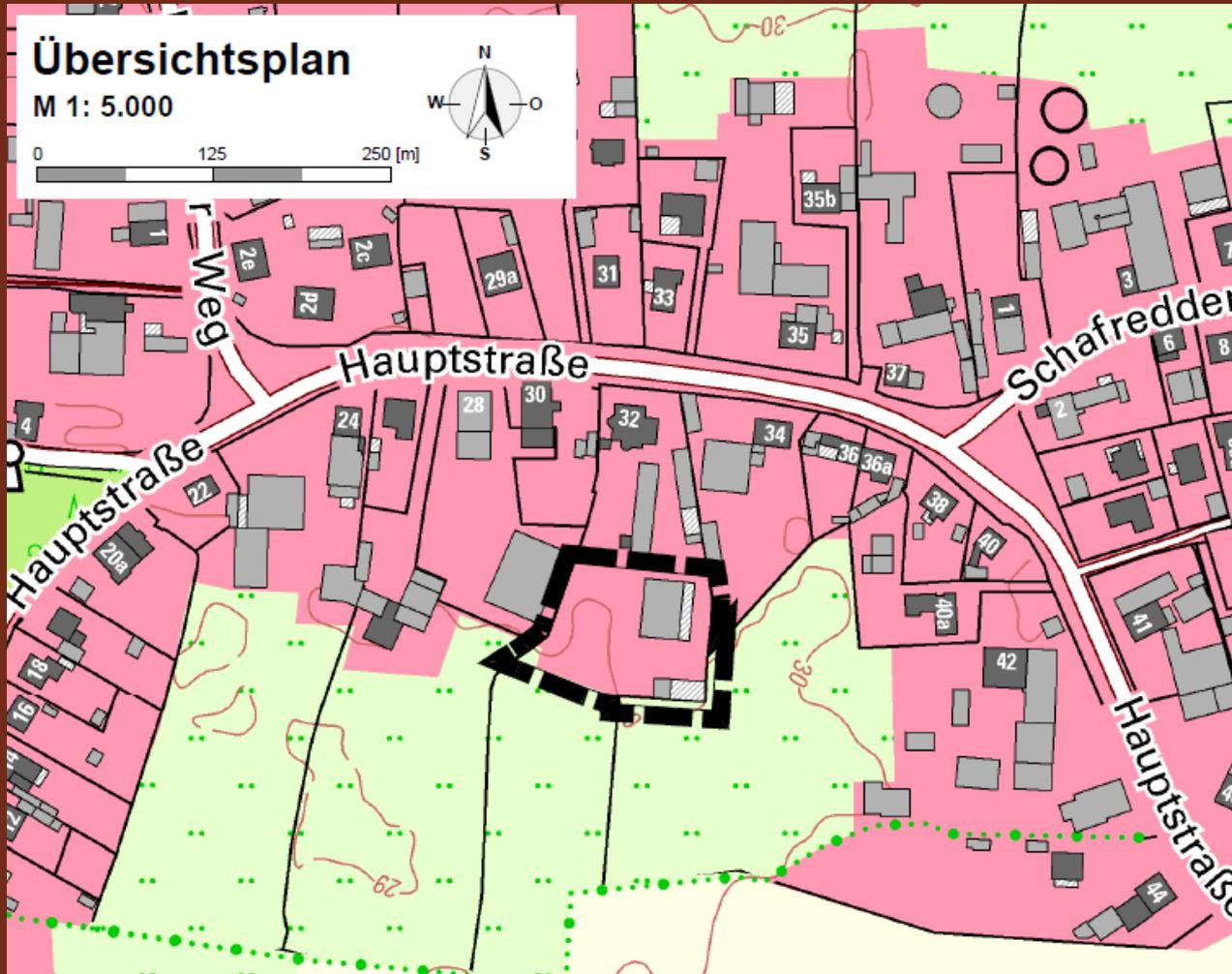
# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9**

**des Grundstückes Hauptstraße 32**

**Empfehlung:  
Vorstellung und Billigung Vorentwurf**



# Übersichtsplan:



## Planungsziele:

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulassung der Nutzung von Betriebsflächen im südlichen Bereich mit einem Hochregallager, Stellplätzen, einem offenen Schuppen und Lagerplätzen.

Auf dem Grundstück ist ein Gewerbebetrieb ansässig. Dieser möchte in dem betroffenen Bereich die rechtlichen Voraussetzungen schaffen, um dort bestehende bauliche Anlagen nachträglich genehmigt zu bekommen:

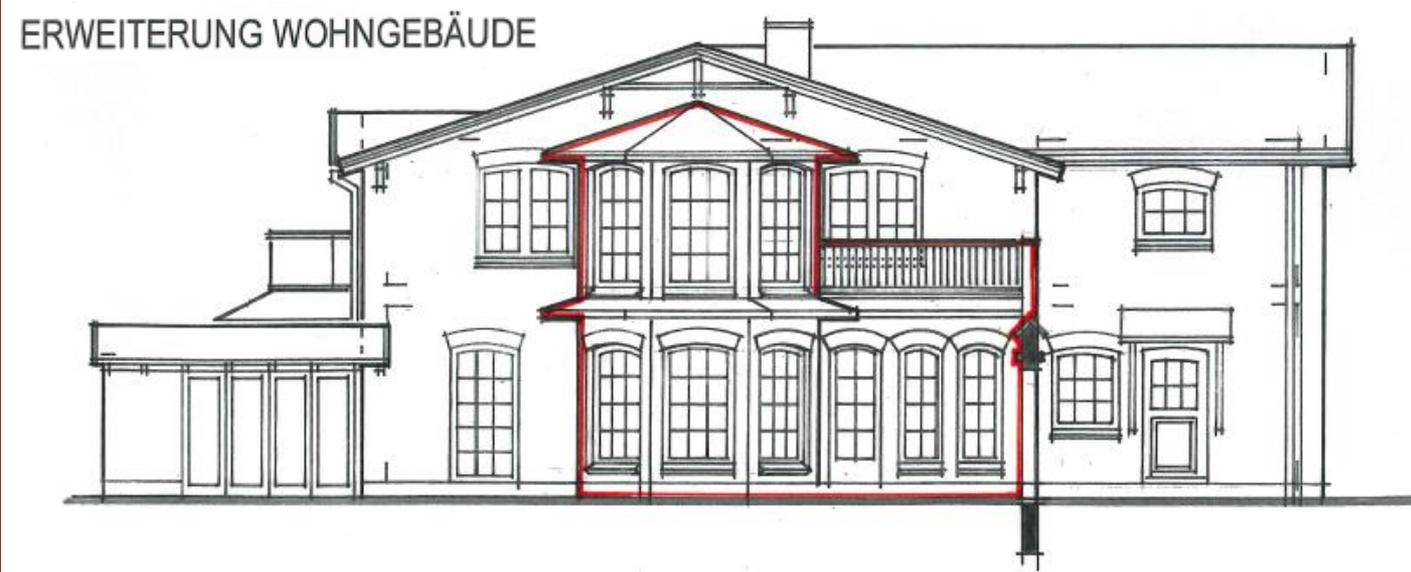
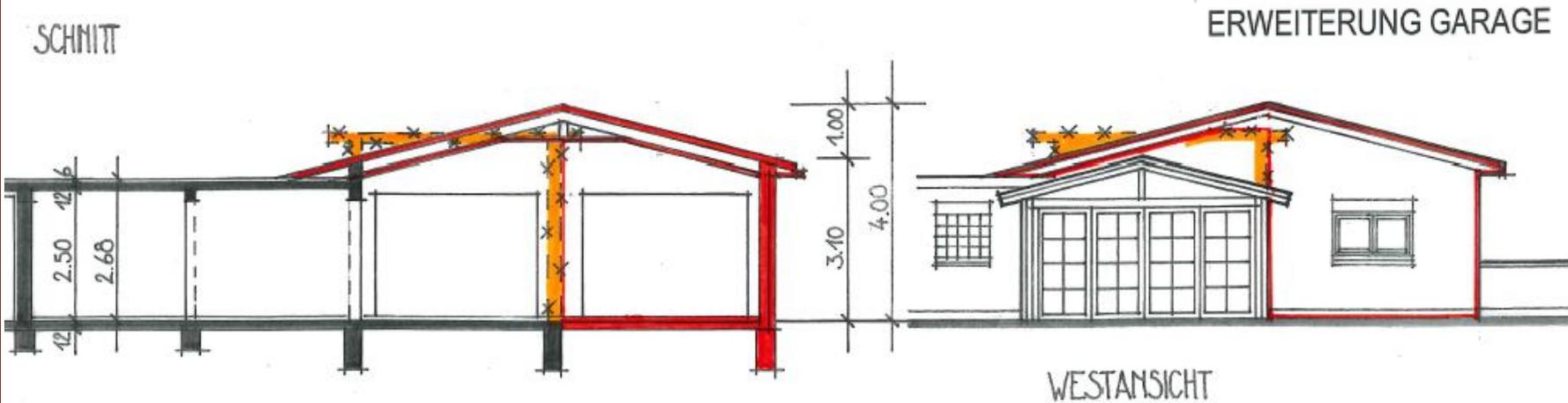








# Baugenehmigungen liegen außerhalb des Gebietes vor:



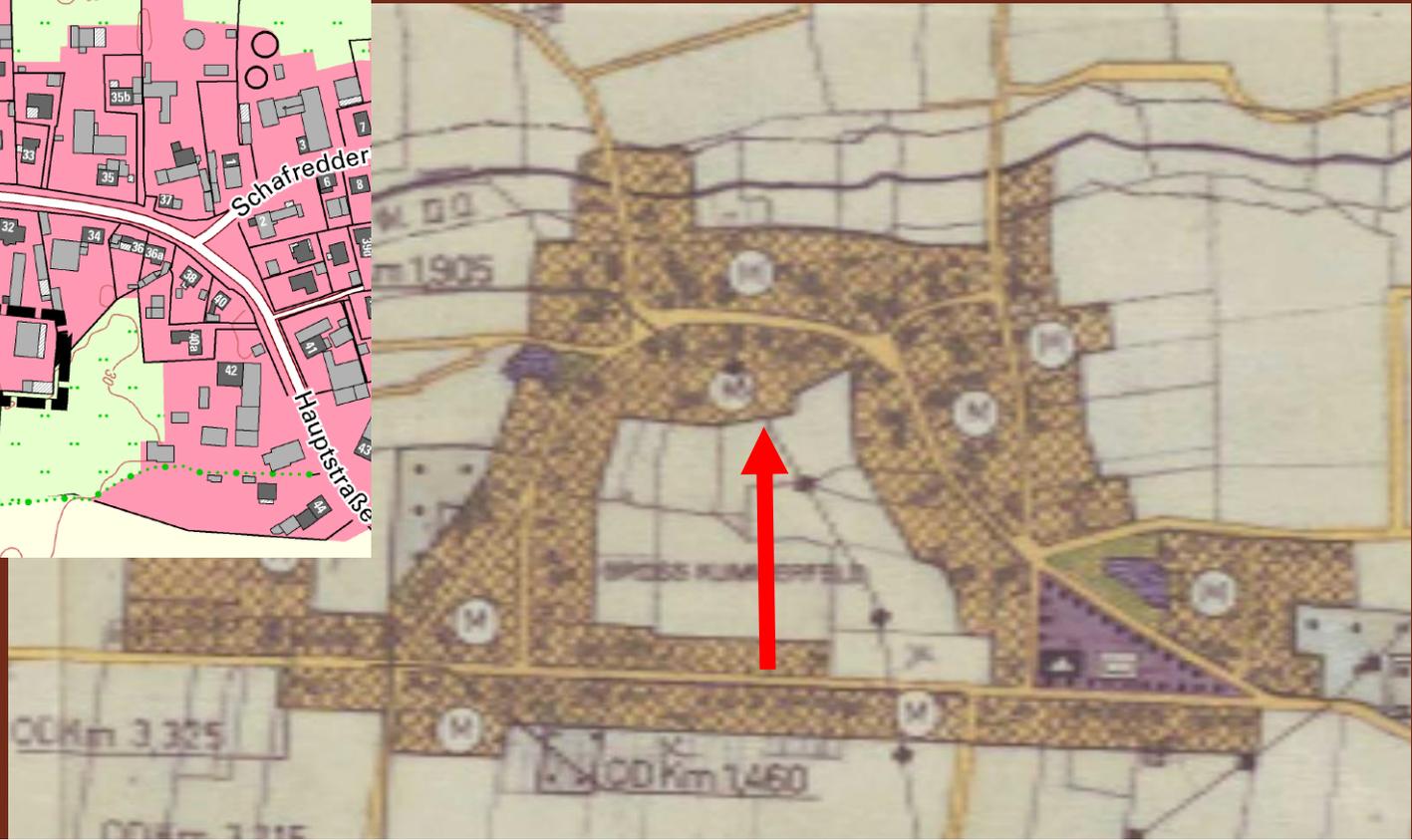
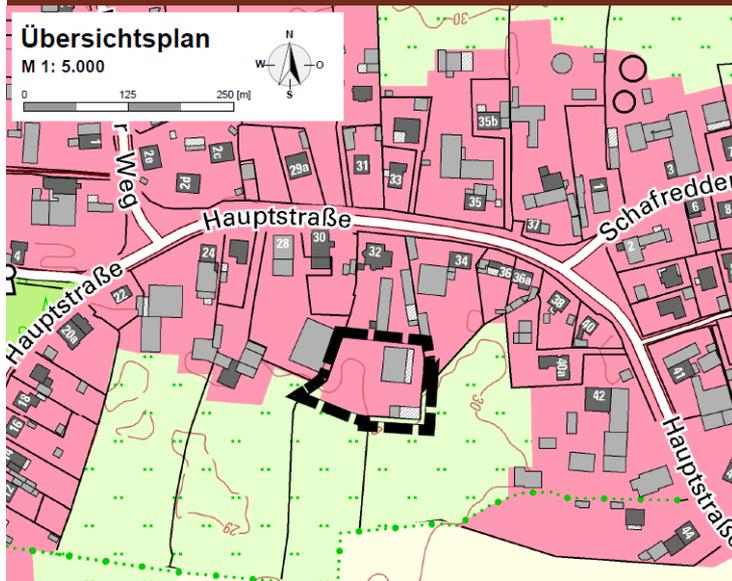


**Die Sicherung des Bestandes, und somit des gewerblichen Betriebes, steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Groß Kummerfeld.**

**Daher wurde am 30.11.2022 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst.**



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Kummerfeld weist für den Bereich des Plangebietes überwiegend eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus, so dass hier keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist:



# Planung: vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 10 BauGB

## Also:

- projektbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan
- mit Vorhaben- und Erschließungsplan,
- mit Ausgleich und Umweltbericht.

ebenerdig

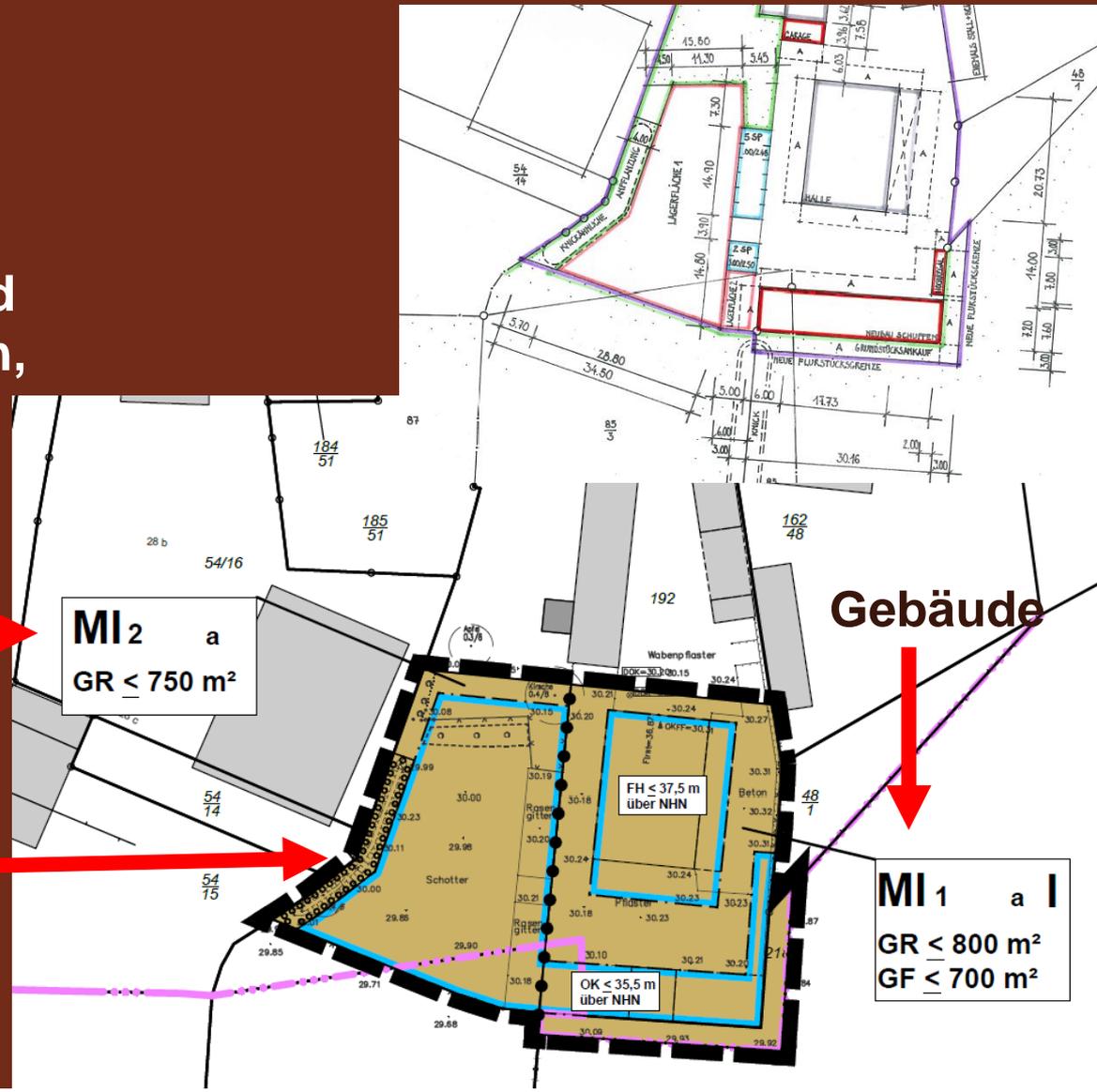


**MI<sub>2</sub> a**  
GR  $\leq$  750 m<sup>2</sup>

Gehölze

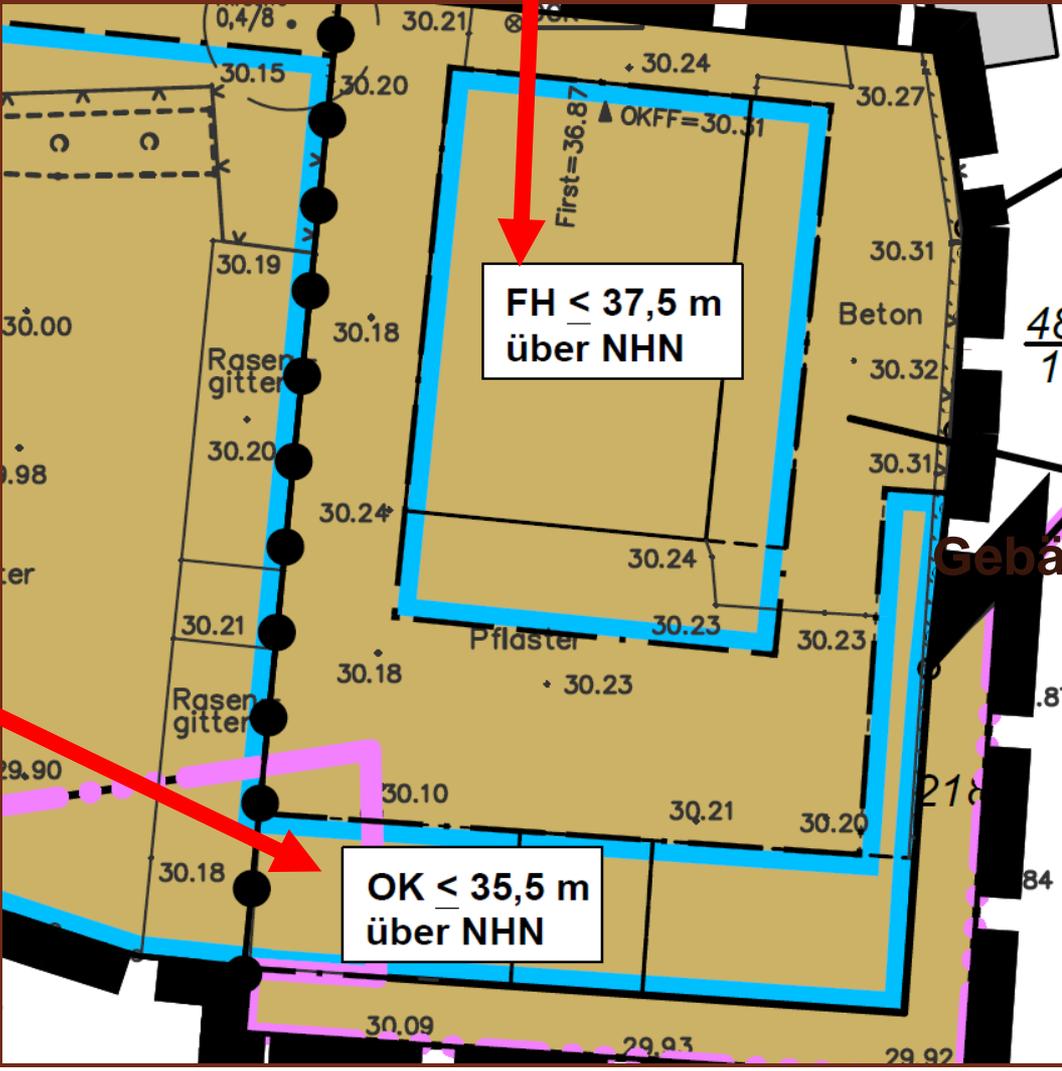


Plan:





**37,5 m - 30,3 m = 7,2 m Gesamthöhe Gebäude**



**35,5 m - 30,2 m =  
5,3 m Gesamthöhe  
Regale**

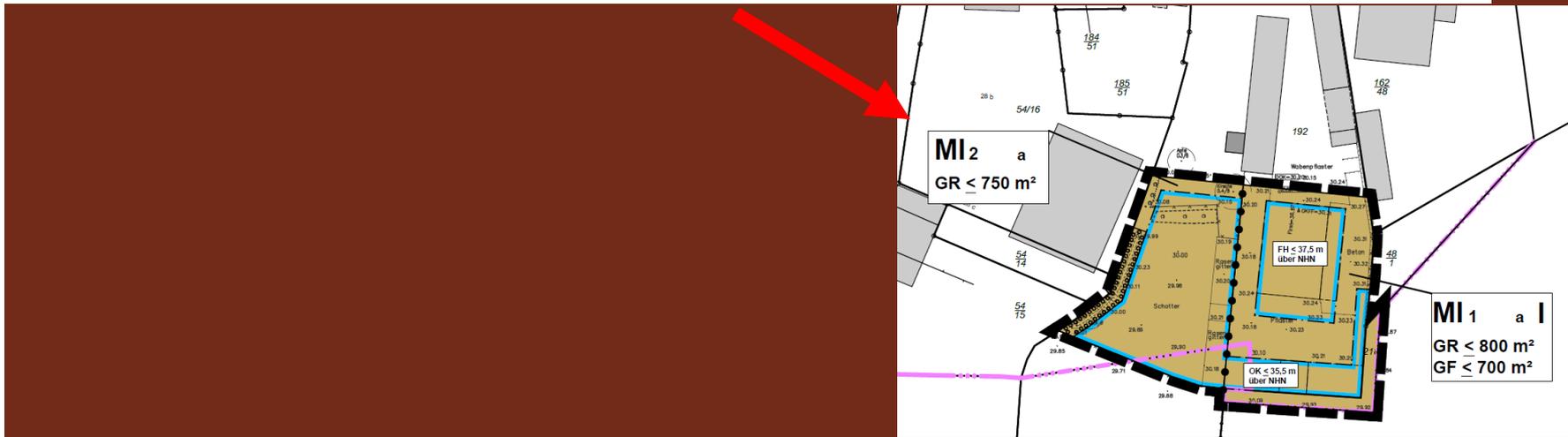
**Gebäude**





## 1.2 Mischgebiet - 2 (MI-2) (§ 6 BauNVO)

Innerhalb des MI-2-Gebietes sind ausschließlich ebenerdige Lagerflächen - als bauliche Anlagen im Sinne der LBO - zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen der Ver- und Entsorgung zulässig.



## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a

### 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

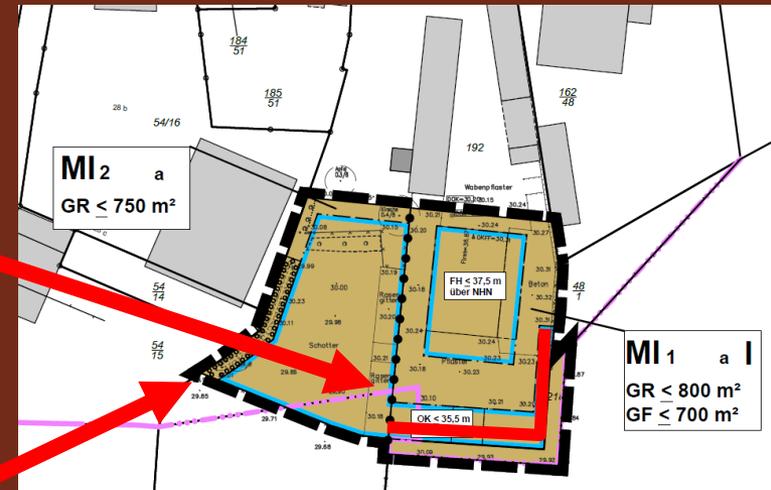
Die insgesamt zulässige Grundfläche in den MI-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl, bestehend aus den Nutzungen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, von max. 0,90 überschritten werden.

**= 90 % Gesamtversiegelung des Grundstückes**

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO); Hier: Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.

**Gesamtlänge Regal über 50 m**



4. **Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die anzupflanzenden „Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit standortgerechten Laubgehölzen der potenziell natürlichen Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



**5. Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

- (1) Innerhalb des Plangebietes der MI-Gebiete sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.
- (2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für die MI-Gebiete sind zulässig.

**So kann bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden, dass**

- nur das gebaut wird, das im Antrag beantragt worden ist,
- und der Plan kann an einen anderen übergehen, wenn die Gemeinde zustimmt, ohne dass der Plan geändert werden muss.

**6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)**

Einzäunung: Die durchgängige Einfriedung der Baufläche zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 1,90 m zulässig.

**Nach der LBO sind aktuell Zaunhöhen von 2 m zulässig.  
Wenn die LBO wieder geändert wird, bleibt so die zulässige  
Zaunhöhe bindend.**



## Ausgleich:



**Ausgleichsbedarf 369,50 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsmaßnahme:**

***Umwandlung von  
Intensivgrünland in eine  
extensiv gepflegte Wiese***

**Flurstück 85/3, auf 369,50 m<sup>2</sup>**



- Errichtung baulicher Anlagen ist Eingriff in Natur und Landschaft, (bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen)
- Vorkommen Fledermäuse sowie Boden- und Gehölzbrüter möglich
- kein Eingriff in Gehölze, keine vorhandenen Quartiere beeinträchtigt oder zerstört
- Bauzeitenregelung: bauvorbereitende Maßnahmen zwischen 01.10. bis 28.02.
- § 41a BNatSchG: Beleuchtungen mit der geringstmöglichen negativen Auswirkung auf Tiere und Pflanzen in der Umgebung (dimmbare LEDs mit 3.000 bis 6.000 K, Lampengehäuse mit geringer Abstrahlung in die Umgebung)



## Inhalt des Planes selbst wird:

- Plan
- Begründung mit Ausgleich und Umweltbericht,
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit den beantragten Planinhalten (also Übersichtsplan und Fotos vom Bestand, wie gezeigt),
- schalltechnisches Gutachten.

### Schalltechnisches Gutachten

**Objekt:** Untersuchung der Schallimmissionen  
der Lindemann Bau GmbH  
in der Gemeinde Groß Kummerfeld

**Erstellt für:** Lindemann Bau GmbH  
Hauptstraße 32  
24626 Groß Kummerfeld

Kronshagen, 17.10.2022

Bearbeiterin: K. Peters  
Projekt-Nr.: 597922gkp01



## 1) Zusammenfassung

Die Lindemann Bau GmbH ist ein Bauunternehmen für Hoch-, Tief- und Stahlbetonbau mit Sitz in der Hauptstraße 32 der Gemeinde Groß Kummerfeld. Der Kreis Segeberg fordert für den Bauantrag bereits bestehender Erweiterungsbauten und -anlagen ein schalltechnisches Gutachten zum Gewerbelärm. Für die Genehmigung soll der Nachweis erbracht werden, dass durch den Betrieb der Lindemann Bau GmbH die Anforderungen der TA Lärm /1/ bei den nächstgelegenen Fenstern schutzbedürftiger Räume eingehalten werden.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass tagsüber der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ durch den Betrieb der Lindemann Bau GmbH gemäß der Bau- und Betriebsbeschreibung (siehe Abschnitt 4 und Anlage 4) sowie unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7) genannten Schallschutzmaßnahmen an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 4 und IO 9 um mindestens 6 dB unterschritten wird. Gemäß Punkt 4.2 c) der TA Lärm /1/ ist eine Berücksichtigung der Vorbelastung daher bei diesen Immissionsorten nicht erforderlich.

An den Immissionsorten IO 5.1 bis 8.2 und IO 10 wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ durch den Betrieb der Lindemann Bau GmbH gemäß der Bau- und Betriebsbeschreibung (siehe Abschnitt 4 und Anlage 4) sowie unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7) genannten Schallschutzmaßnahmen um 2 bis 4 dB unterschritten. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte keine schalltechnisch relevante Vorbelastung durch andere Betriebe und Anlagen festgestellt werden.

Die Anforderungen der TA Lärm /1/ an Maximalpegel werden tagsüber erfüllt, da die angehobenen Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten werden.

Nachts (22 bis 6 Uhr) sowie sonn- und feiertags findet kein Betrieb statt.

Damit ist der Betrieb der Lindemann GmbH aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.



- **Aufstellungsbeschluss**
- ***frühzeitige öffentliche Auslegung nach Par. 3 Abs. 1 BauGB***
- ***frühzeitige Behördenbeteiligung nach Par. 4 Abs. 1 BauGB***
- ***Abwägung***
  
- ***Entwurfs- und Auslegungsbeschluss***
- ***öffentliche Auslegung nach Par. 3 Abs. 2 BauGB***
- ***Behördenbeteiligung nach Par. 4 Abs. 2 BauGB***
- ***Abwägung***
  
- **Satzungsbeschluss**
- ***Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt***
- ***Inkraftsetzung***



Verdiring 6a, 17033 Neubrandenburg – Tel.: 0395 /36310245 – Mail: [landschaft@planung-kompakt.de](mailto:landschaft@planung-kompakt.de)

**Wir danken Ihnen  
für Ihre Aufmerksamkeit.**

Röntgenstraße 1 – 23701 Eutin – Tel.: 04521 / 83 03 991 – Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)