

Erläuterungsbericht

zur 2. Flächennutzungsplanänderung

der Gemeinde Schmalfeld

Kreis Segeberg

für die Bereiche:

- 1: Hirtenwiese**
- 2: Nördlich der Schulstrasse**
- 3. Am Sportplatz**
- 4: Naheland**
- 5: Südlich der Struvenhüttener Strasse und nordöstlich Bollweg**
- 6: Östlich der Holstenstrasse**
- 7: Südlich der Struvenhüttener Strasse, westlich Naheland**
- 8: Westlich der Strasse Lehmhoop**
- 9: Westlich Fliederweg, nördlich der Kaltenkirchener Strasse**

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Gründe und Ziele der Planung
3. Inhalt der Planung
4. Naturschutz und Landschaftspflege
5. Verkehr
6. Ver- und Entsorgung

1. Allgemeines

a) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmalfeld hat in ihrer Sitzung am den Aufstellungsbeschuß zur 2. Flächennutzungsplanänderung gefaßt.

Der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58)

b) Bestandteile des Planes

- Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 für den Geltungsbereich der 2. Änderung. Der Inhalt bezieht sich nur auf die besonders gekennzeichneten Darstellungen.
- Erläuterungsbericht

2. Gründe und Ziele der Planung

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung handelt es sich teilweise um die „redaktionelle“ Anpassung des Flächennutzungsplanes an bereits realisierte Baugebiete, aber auch um die planerische Vorbereitung neuer Baugebiete. Letztere betrifft die Änderungsbeiriche Nr. 2,4,5, und 9. Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen für die Gemeinde zum einen neue Wohngebiete und zum anderen ein neues Gewerbegebiet erschlossen werden.

Durch die neuen Wohngebiete soll eine Arrondierung der Ortslage erreicht werden und der Wohnraumbedarf bis zum Jahre 2015 gedeckt werden. Eine kurzfristige Realisierung dieser Wohngebiete ist nicht vorgesehen. Die Planung versteht sich als koordiniertes Gesamtkonzept der zukünftigen baulichen Entwicklung der Gemeinde. Als Planungswille sollen Wohnbaugebiete entstehen, die der ländlichen Struktur der Gemeinde Rechnung tragen. Vorgesehen ist die Integration der notwendigen Ausgleichsflächen in Form der Schaffung von landschaftlichen Abgrenzungen zur freien Landschaft und der Integration von ortsbildprägenden Grünflächen innerhalb der späteren Wohngebiete. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung von großzügigen Grundstücksgrößen in Verbindung mit einer moderaten Grundflächenzahl, Baugebiete entstehen, die einen „dörflichen“ Charakter aufweisen und sich von den zur Zeit üblichen meist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, entstandenen Baugebieten mit Vorstadtcharakter unterscheiden.

Hinsichtlich des geplanten örtlichen Gewerbegebietes soll ein bereits gewerblich geprägter Bereich (Meierei/ Viehhandel /Schlosserei) einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dies wurde notwendig, da die Gemeinde über keine verfügbaren gewerblichen Flächen mehr verfügt und die Gefahr besteht, dass seit langem ortsansässigen Betrieben nicht die Möglichkeit gegeben kann sich vor Ort zu vergrößern und abwandern. Darüberhinaus möchte die Gemeinde der Planung auf Zuruf entgegensteuern und eine städtebaulich abgestimmte und sinnvolle Fläche nutzen, um örtlichen Gewerbetreibenden eine ortsnahe Flächen anbieten zu können, die einer weiteren fingerartigen Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt. Die Fläche besitzt eine Größe, die für eine landschaftliche Abgrenzung sowohl zur freien Landschaft, als auch zur angrenzenden Wohnbebauung einen ausreichenden Spielraum lässt.

3.Inhalt der Planung

Planbereich 1:

Hier handelt es sich um die planerische Übernahme des Bebauungsplanes Nr.4 „ Hirtenwiese“. Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig, die Bebauung bereits realisiert. In der Gesamtheit handelt es sich hier um die redaktionelle Anpassung eines bereits bestehenden Baugebietes. Entsprechend der gegebenen Nutzung erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche.

Planbereich 2:

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche soll diese ca. 2,5 ha große Freifläche als Wohnbauland entwickelt werden. Diese Fläche ist bereits allseits durch Wohnbebauung umgeben und bietet sich sowohl städtebaulich als auch landschaftspflegerisch als Arrondierung der Ortslage an.

Der Planbereich soll als „dorftypisches“ Wohngebiet mit großzügigen Grundstücksgrößen und der Integration von Grünflächen realisiert werden. Insgesamt sollen ca. 25 neue Wohneinheiten entstehen können. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an den Mühlenweg. Als dorfprägender Grüngürtel ist eine ca. 1,8 ha große Grünzone vorgesehen, die Darstellung erfolgt als Grünfläche. Im Rahmen des noch erforderlichen Bebauungsplanes wird auch ein Grünordnungsplan aufgestellt werden, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen werden. Die dargestellte Grünfläche wird als notwendige Ausgleichsfläche herangezogen und entsprechend des Grünordnungsplanes „gestaltet“ werden.

Planbereich 3:

Auch hier handelt es sich um eine redaktionelle Änderung für den im Ursprungsflächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich.

Die Fläche ist zwischenzeitlich vollkommen mit Wohnhäusern bebaut, so dass die Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen wird.

Planbereich 4:

In diesem ca. 1,5 ha großen Bereich sind ca. 8 neue Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Eine zweite Baureihe bietet sich sowohl aufgrund der Himmelsrichtung als auch aufgrund der gegebenen Grundstücksgrößen an. Darüber hinaus wird durch die geplante Bebauung zu Gunsten der Familienangehörigen eine Zersiedelung der freien Landschaft zu Gunsten einer Nachverdichtung bestehender Baugebiete vermieden. Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist zur freien Landschaft hin eine landschaftliche Abgrenzung, in Form einer Knickneuanlage, vorgesehen.

Planbereich 5:

Die Sondergebietsfläche dient als Lagerfläche für einen ortsansässigen Betrieb und ist bereits im festgestellten Landschaftsplan als Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes wurde die Fläche bereits erheblich, auf das unbedingt notwendige Ausmaß reduziert. Die Fläche dient einer ortsansässigen Baufirma als Lagerplatz und stellt die betriebliche Erweiterung des bereits angrenzenden, als Stellplatz für die Baufahrzeuge genutzten Bereich dar. Die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Bauunternehmen – soll sicherstellen, dass die Fläche nur für das bereits hier bestehende Unternehmen überplant wurde und für ein sonstiges Gewerbe nicht zur Verfügung steht.

Planbereiche 6;7 und 8:

Hier handelt es sich um Bereiche die im Ursprungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Aufgrund der gegebenen Innenbereichslagen bestanden hier aber bereits Baurechte in Anwendung des § 34 BauGB, die bereits umgesetzt wurden. Entsprechend der gegebenen Nutzung werden diese bereits bebauten Bereiche nunmehr als Wohnbauflächen dargestellt.

Planbereich 9:

Das geplante Gewerbegebiet im Südwesten der Ortslage besitzt eine Größe von ca. 3,0 ha und ist bereits teilweise bebaut. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um einen ortsansässigen Viehhandelbetrieb. Unter Betrachtung des unmittelbaren Umgebungsbereiches (Meierei; Metzgerei ;Schlosserei) ist der Planbereich bereits gewerblich vorgeprägt.

Das Gewerbegebiet ist als Angebot ortsansässiger Gewerbetreibender gedacht und bietet sich als Arrondierung der Ortslage an. Im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Handwerks- und Kleingewerbebetrieben.

Auch hier sind zur freien Landschaft hin und als Abgrenzung zum geplanten Wohngebiet Anpflanzungen zur harmonischen Einbindung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Die verkehrlich Anbindung erfolgt über die Kaltenkirchener Strasse.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Bereiche, die zur Zeit noch unbebaut sind, wird parallel zur notwendigen Aufstellung des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Grünbereiche, mit aus Gründen der Maßstäblichkeit darstellbaren Größe, wurden bereits in den Flächennutzungsplan integriert.

Die Gemeinde ist sich darüber im klaren , dass durch die Planung ein erstmaliger und schwerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Bei der zur Zeit landwirtschaftlich (Acker und Grünland) genutzten Fläche handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Änderungsbereiche sind, bis auf kleines Teilstück im Westen des geplanten Gewerbegebietes, im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde als Flächen, die sich für eine bauliche Entwicklung eignen dargestellt.

5.Verkehr

Die verkehrliche Erschließung bzw. Anbindung der neuen Baugebiete erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen. Das jeweilige Erschließungskonzept wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt.

Hinsichtlich des ÖPNV wird die Gemeinde durch die von der Autokraft betriebene Buslinie Bad Segeberg- Kaltenkirchen an die Kreisstadt Bad Segeberg und an die Stadt Kaltenkirchen angeschlossen, in beiden Städten bestehen Verknüpfungen zu weiterführenden Bahn- und Buslinien des ÖPNV Netzes im Kreis Segeberg. Die Gemeinde verfügt über zwei Bushaltestellen (Schmalfelder AU und Schmalfeld Mitte) .

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Schmalfeld.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die vorhandene Abwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden . Ein Anschluß des Baugebietes ist möglich.

Feuerlöscheinrichtung

Ausreichende Feuerlöscheinrichtungen sind bereits vorhanden. Die erforderliche Löschwassermenge wird im Rahmen der Aufstellung, der für die noch unbebauten Bereiche erforderlichen verbindlichen Bebauungspläne nachgewiesen.

Der Bürgermeister der
Gemeinde Schmalfeld

(Bürgermeister)