

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr.10**

**der Gemeinde Schmalfeld**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet:**

**„Schützenstrasse“**

## **Inhaltsübersicht**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Gestalterische Festsetzungen
  - Verkehrsflächen
  - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
5. Immissionsschutz
6. Altlastenverdacht
7. Ver- und Entsorgung
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Kosten
10. Hinweise

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmalfeld hat am 12.07.2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 gefaßt.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 10 wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Diese ist bereits rechtskräftig. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit aus den Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 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. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. S.-H. S. 321).

## **2. Lage , Umfang und derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt im Westen der Ortslage Schmalfeld beidseitig Schützenstrasse und nördlich der Strasse „Ohland“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gemengelage mit Wohnen und Gewerbe.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10 ha und ist mit Ausnahme einzelner kleinerer Baulücken bereits bebaut.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

## **3. Gründe und Ziele zur Änderung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, da das ehemalige Sondergebiet, in welchem nach dem Planungswillen der Gemeinde nur das Lagern von Geräten und Fahrzeugen der Schausteller zulässig sein sollte, nunmehr mehrere Wohngebäude für Schausteller und zwei Gewerbebetriebe entstanden sind. Die ehemals vorgesehenen Nutzung ist immer mehr in den Hintergrund getreten. Anlässlich eines gerichtsanhängigen Bauvorhabens wurde entschieden, dass innerhalb des

Plangebietes Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig sind. Im Zuge des Gerichtsverfahrens wurde darüberhinaus festgestellt, dass der gesamte Bebauungskomplex dem Innenbereich zuzuordnen ist, da durch die in der Zwischenzeit erlassenen Baugenehmigungen für Wohngebäude und Gewerbebetriebe nunmehr eine Ortsteilqualität erreicht ist. Die Gemeinde Schmalfeld beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10 ein spannungsfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsarten zu gewährleisten und auf Dauer eine den örtlichen Verhältnissen angepasste, gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Regelung der Art der baulichen Nutzung.
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Schmalfeld handelt es sich um die Überplanung eines bereits überwiegend bebauten Bereiches. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 mit einer Gesamtfläche von ca. 10 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Gewerbegebiet ( eingeschränkt) (GE e)
- Mischgebiet (MI)
- Verkehrsflächen (bereits vorhanden)

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiet**

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes bestehen überwiegend Lagerplätze und Lagerhallen von Schaustellern incl. der den jeweiligen Betrieben zugeordneten Wohnungen sowie zwei Gewerbebetriebe ( Baustoffhandel und Funkanlagenbau ). In Anwendung des im Zuge der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erarbeiteten Lärmschutzgutachtens wird der gesamte Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Einschränkung ergibt sich hinsichtlich der festgesetzten Lärmschutzpegel von 60 db (A) tags und 45 db (A) nachts. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die lärmtechnischen Anforderungen zum Schutz der innerhalb des Gebietes vorhan-

denen Wohnbebauung und der an das Baugebiet angrenzende Mischgebietes eingehalten werden. Neben der festgesetzten Eingeschossigkeit wird zusätzlich festgesetzt, dass Vergnügungsstätten unzulässig sind.( s.a. Textziffer 1.1 – 1.2.).

Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet, da sie zum Umsetzen der gemeindlichen Planungsziele nicht notwendig sind. Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich übernommen. Inwieweit der im Zentrum des Plangebietes gelegene Fichtenstangenwald bebaut werden soll ist zur Zeit noch vollkommen unklar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt die erforderliche Ersatzaufforstung bzw. Ersatzzahlungen sicherzustellen. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde bereits in Aussicht gestellt.

### **Mischgebiet**

Der nordwestliche Bereich liegt durch vorhandenen Anpflanzungen abgegrenzt vom gewerblich genutzten Bereich und wird entsprechend seiner zur Zeit gegebenen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine Bebauung der zur Zeit teilweise mit Großbäumen und seitens des Forstamtes als Waldfläche qualifizierten Bereich vorbereitet. Der als Wald zu qualifizierende Bereich hat eine Größe von ca. 1600 qm. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde und soll Bürgern der Gemeinde als Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Firsthöhe und der Grundflächenzahl sollen eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung gewährleisten. Um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe

von 9,00 m , womit die Anforderungen an ein landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes sichergestellt ist.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen. Weitere verkehrliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange,Forstwirtschaft**

Durch die Planung kommt es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem, was in Anwendung des § 34 BauGB zulässig wäre. Insofern kommt es durch die vorliegende Planung zu keinem erstmaligen Eingriff, so daß auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Dies gilt nicht für den zur Zeit mit Großbäumen bestockten Teilbereich im südlichen Bereich des festgesetzten Mischgebietes . Hier befinden sich mehrere Birken, Kiefern, Fichten als Großbäume. Der Bodenbereich wird als nicht genehmigter Ablagerungsbereich für Gartenabfälle genutzt. Als Ausgleich für den Wegfall dieser Fläche wird sowohl aus forstrechtlicher Sicht ( Ersatzaufforstungen in einer Größenordnung von ca. 4000 qm s. a., Anlage) als auch aus landschaftspflegerischer Sicht ein Ausgleich geschaffen.

Letzterer in Form der festgesetzten ca. 1200 qm großen flächenhaften Anpflanzung von Gehölzen als südlicher Abschluss des Mischgebietes.

Die Aufforstung des als Anlage gekennzeichneten Bereich wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Besitzer der Fläche sichergestellt.

## **5. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob und inwieweit das südwestlich liegende Mischgebiet sowie die innerhalb des Gewerbegebietes vorhandnen

betriebszugehörige Wohnbebauung vor unzulässigen Schallimmissionen geschützt werden kann.

Die Untersuchung der zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 hat ergeben, dass aufgrund der angenommenen höchstzulässigen Geräuschimmissionen aus den einzelnen Teilflächen des Plangebietes zur Zeit keine Lärmimmissionen verursacht werden, die über das zulässige Maß hinausgehen. Um diesen Zustand langfristig sicherzustellen wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet festgesetzt. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für das Gewerbegebiet und für das angrenzende Mischgebiet werden erfüllt, sofern flächenbezogenen Schallleistungspegel von  $L_w = 60/45$  dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Insgesamt handelt es sich aufgrund dieser Einschränkung um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e). Die Schalltechnische Untersuchung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

#### **6. Altlastenverdacht**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der parallel verlaufenden Flächennutzungsplanänderung wurden der Gemeinde drei Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Verdacht konnte durch eine seitens des Amtes Kaltenkirchen – Land vorgenommenen Plausibilitätsprüfung ausgeräumt werden.

#### **7. Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden, so daß keine neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen notwendig werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 96 cbm pro Stunde gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV 334-166.701.400- und Arbeitsblatt DVGW- W 405 sichergestellt.

#### **8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.**

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

#### **9. Kosten**

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten werden auf die begünstigten Grundstückseigentümer umgelegt.

### **10. Hinweise**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Schmalfeld  
Der Bürgermeister

Kreis Segeberg  
Der Landrat

---

(Bürgermeister)

---

(Dipl. Ing. / Stadtplaner)