
Erläuterungsbericht

zur 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Sülfeld

Kreis Segeberg,

für das Gebiet: „Nördlich Neuer Weg/Östlich Sülfelder Kamp/ westlich des Friedhofs“.

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Gründe und Ziele der Planung / Künftige bauliche Nutzung
Verkehrliche Erschließung
3. Immissionsschutz
4. Altlasten
5. Ver- und Entsorgung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sülfeld hat in ihrer Sitzung am 17.12.2003 den Aufstellungsbeschuß zur 6. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülfeld ist am 21.11.1993 wirksam geworden.

Abweichend von diesen Darstellungen wird die 6. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Sie soll das Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnen im Mischgebiet regeln und den vorhandenen Gewerbebetrieb sowie seine weitere Entwicklung sichern. Aus diesem Grunde wird die nördliche Fläche des Gewerbebetriebes am Sülfelder Kamp von Fläche für die Landwirtschaft geändert in Gewerbegebiet (GE) und die nördlichen Grundstücksflächen entlang des „Neuen Weges“ geändert von Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche (M).

Lt. Regionalplan für den Planungsraum I ist die Entwicklung ländlicher Zentralorte weiter zu fördern. In den zentralen Ortslagen ist der Wohnungsbau zu intensivieren, um den starken Siedlungsdruck auf die umliegenden Nahbereichsgemeinden zu verringern.

Die weitere bauliche Entwicklung – insbesondere im Bereich Gewerbe und Naherholung sollte sich im Rahmen einer abgestimmten Bauleitplanung vollziehen. Bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde Sülfeld sind auch die Einrichtungen des Forschungsinstituts Borstel zu berücksichtigen.

Mit der Ausarbeitung des Planes wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und

2. Gründe und Ziele der Planung/Künftige bauliche Nutzung

Die Planung dient der Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Landmaschinenbetriebes und der Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Straße „Neuer Weg“ mit einer mischgebietsverträglichen Nutzung.

Der Landmaschinenbetrieb befindet sich seit 1965 an diesem Standort und hat sich aufgrund der positiven Entwicklung ständig erweitert. Die Erweiterungs- und Abstellflächen für Landmaschinenflächen liegen derzeit noch im Außenbereich.

Um das Nebeneinander von Gewerbe und gemischten Bauflächen sicherzustellen wird die 6. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Aus der 6. FNPÄ soll der Bebauungsplan Nr. 17 entwickelt werden.

Durch diese planerische Innenentwicklung können in der gemischten Baufläche zusätzlich kostengünstige Bebauungsmöglichkeiten angeboten werden, ohne dass weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Vorrangiges Ziel dieses Verfahrens ist es durch Nachverdichtung in besiedelten Bereichen die Zersiedelung der freien Landschaft zu mildern.

Die vorhandene städtebauliche Situation kann durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden.

In der gemischten Baufläche können bis zu sieben Wohnhäuser bzw. nicht störendes Gewerbe entstehen. Vorhanden sind bereits eine Tischlerei, ein Fliesenfachbetrieb, ein Rohrleitungs-, Wasser- und Tiefbauunternehmen, ein Lebensmitteleinzelhandel.

Eine Zersiedelung der freien Landschaft in der gemischten Baufläche erfolgt nicht, da bereits einige Grundstücke im rückwärtigen Bereich nach § 34 BauGB bebaut worden sind und die weiteren Grundstücke nach § 34 BauGB bebaut werden können.

Der Landmaschinenbetrieb befindet sich seit vielen Jahren an diesem Standort. Die Erweiterungs- und Abstellflächen für Landmaschinenflächen liegen derzeit noch im Außenbereich. Der Betrieb plant die Werkstatt und das Lager zu erweitern.

Bisher ist nur ein Grundstücksteil des landwirtschaftlichen Betriebes dem Innenbereich zuzuordnen. Der verbleibende Rest von ca. 4.000 m² ist dem Außenbereich zuzuordnen. Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft auf der restlichen Fläche vorbereitet.

Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange werden zum Bebauungsplan erarbeitet und die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Der Ausgleich wird im Bebauungsplangebiet soweit wie möglich selbst kompensiert bzw. ersetzt.

Hierzu wird eine 7,0 m breite und 65 m lange Anpflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt (455 m²). Der nördliche Knick wird in einer Breite von 3,0 m und 72 m Länge fortgeführt (216 m²).

Eine entsprechende Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der 6. FNPÄ ist aus Gründen der Maßstäblichkeit und Lesbarkeit nicht möglich. Sollte sich darüber hinaus noch Ausgleichsbedarf ergeben, wird in Abstimmung mit der Gemeinde ein entsprechender Ersatz geleistet.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Pfeifenstiele erschlossen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Der notwendige Parkplatzbedarf wird im öffentlichen Raum sichergestellt.

3. Immissionsschutz

Die Festsetzung des Betriebsgeländes des Landmaschinenbetriebes als Gewerbegebiet ist eine qualitative Änderung.

Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich z. Zt. um einen Betrieb, der durch immissionsrechtliche Auflagen des Staatlichen Umweltamtes die Werte der DIN 18005 für ein MI-Gebiet einhält.

Jetzt soll das Betriebsgelände des Landmaschinenhandels als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dadurch erhöhen sich die Lärmschutzwerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete um 5 dB. Die Gebäude des Landmaschinenbetriebes sind so angeordnet, dass die lärmintensive Seite abgewandt zum MI-Gebiet liegt. Daher ist davon auszugehen, dass die Lärmschutzwerte für MI-Gebiete eingehalten werden bzw. weiterhin eingehalten werden können. An der Grenze zum MI-Gebiet sind die Werte von tagsüber 60 dB und nachts 45 dB der DIN 18005 einzuhalten, ggf. sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen auf dem GE-Gebiet erforderlich.

Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass diese Werte eingehalten werden.

Es besteht Einigkeit darüber, dass Lärmschutzmaßnahmen nur vom geplanten Gewerbegebiet ausgehend getroffen werden sollen, um nicht in bestehende Rechte einzugreifen.

4. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung 13/6-5 "Deponie Neuer Weg". Hier wurden auf einer Fläche von 0,25 ha von 1940 bis 1964 ca. 10.000m³ Hausmüll, Bauschutt und pflanzliche Abfälle abgelagert. Die 1996 durchgeführten orientierenden Untersuchungen ergaben keine umweltrelevanten Belastungen, die einen weiteren Handlungsbedarf erfordern.

Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Sollten bei Auskofferungsarbeiten Abfälle freigelegt werden, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Besonders die Tragfähigkeit des Baugrundes ist zu beachten.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist vollständig vorhanden. Zusätzliche Bauvorhaben können an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Voraussetzung ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung vom 24.08.1999 – IV 334 – 166.701.400 – in den überplanten Baugebiet sichergestellt.

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 § 5 (4) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090.2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststellen (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich in ca. 400 m Luftlinie von der Plangebietsmitte entfernt Am Markt.

Gemeinde Sülfeld
Der Bürgermeister

Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Landrat
Planungsamt

(Bürgermeister)

(Stadtplanerin)