

Stand: 29. September 2022

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUR 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SÜLFELD

für das Gebiet "Wischhof" in Sülfeld zwischen der Oldesloer Straße, der
Bahnhofstraße, An der Bahn und Elmenhorster Chaussee



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Bauleitplanung	3
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange.....	3
2.2	Sonstige Umweltbelange.....	3
2.3	Dokumentation des Planverfahrens.....	4
3	Gründe des gewählten Planungsstandes	5
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Gemäß § 6a i. V. m. § 6 Abs. 5 BauGB ist nach dem abschließenden Beschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 16.06.2022 wurde der abschließende Beschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Sülfeld gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet so planerisch vorzubereiten, dass es als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel-, Sport-, Mehrzweckplatz“ gesichert und weiterentwickelt werden kann.

Um die genannten Ziele planungsrechtlich zu sichern und entwickeln zu können, besteht aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet Sülfeld und seine Umgebung als Ordnungsraum „*Ordnungsraum zu Bad Oldesloe*“ und als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ ein.

Der Regionalplan 1998 Planungsraum I beinhaltet die gleichen Aussagen. Zum Ortskern sind keine Aussagen getroffen.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich in und in der Umgebung des Plangebietes keine geschützten Gebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Die Fläche wird intensiv als Grünfläche bewirtschaftet. Alle diese Punkte wurden daher negativ bewertet.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sülfeld definiert das Plangebiet als „Grünland (G)“ in seiner Bestandsaufnahme. In den Abbildungen 17 bis 21 zur „baulichen Entwicklung Ortsteil Sülfeld“ sind keine Ziele definiert.

Bild 1: Auszug Landschaftsplan vom 30.07.1998



Gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	25.02.2021
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	28.02.2022 – 31.03.2022
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 23.02.2022
x	Auslegungsbeschluss		07.04.2022
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	09.05.2022 – 13.06.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 09.05.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 5 BauGB	16.06.2022

3

GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Das Plangebiet liegt mitten in Sülfeld. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Sie ist bereits als Grünfläche angelegt und mit Fußwegen durchzogen, die der Öffentlichkeit dienen. Siedlungsstruktur umgeben das Gebiet.

Somit könnte die Gemeinde hier Bauland entwickeln. Gemäß den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Sülfeld ist im Plangebiet jedoch ein Mehrgenerationsplatz (siehe Bild 2) geplant, welches durch die Bürger der Gemeinde entwickelt worden ist. Hier soll die zentral gelegene Grünfläche mit vorhandenen Spiel- und Sportmöglichkeiten und einem Mehrzweckplatz aufgewertet werden, einschließlich der Sport- und Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen der Gemeinde.

Bild 2: Auszug Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Sülfeld, Lupe A: Wischhof/Sülfelder Park – OT Sülfeld, erstellt von BCS Stadt+Region Lübeck, November 2019



Nach dem Flächennutzungsplan gilt die Fläche als „*Fläche für die Landwirtschaft*“. Somit ist die beabsichtigte Nutzung zur Zeit rechtlich nicht zulässig.

Um hier die geplante Nutzung zu ermöglichen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes dahingehen erforderlich, dass hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Spiel-, Sport-, Mehrzweckplatz*“ dargestellt wird.

Somit wird die Fläche als wertvolle innerörtliche Grünfläche bewertet und für eine Bauflächenentwicklung abgelehnt. Auf Gründflächen sind allerdings bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen; also Spielgeräte etc..

Auf dieser innerörtlichen Grünfläche erfolgen keine neuen Eingriffe. Es erfolgt lediglich die Anpassung des Planungsrechts.

Um diese Ziele umzusetzen, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen.

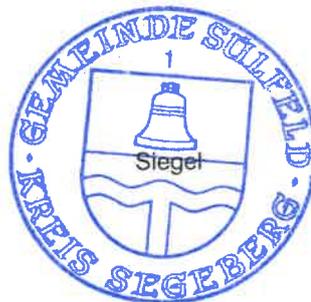
4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Die Gemeinde Sülfeld plant die Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Grünfläche als Mehrgenerationenplatz. Entsprechend erfolgt die Darstellung der Fläche als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „*Spielflächen und -plätze, Sportflächen und -plätze und Mehrzweckplatz*“. Damit wird die Nutzung abgesichert, die hier bereits vorhanden ist und zukünftig aufgewertet werden soll.

Planungsrelevante Schwierigkeiten, die nach dem BauGB und der BauNVO regelbar sind, wurden daher auf Ebene der Planung nicht deutlich.

Gemeinde Sülfeld,
27. Jan. 2023



(Karl-Heinz Wegner)
Bürgermeister