

Satzung der Gemeinde Sülfeld über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Nördlich Neuer Weg/Östlich Sülfelder Kamp/Westlich des Friedhofs“,

B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele und Inhalt der Planung
 4. Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange
 5. Immissionsschutz
 6. Altlasten
 7. Ver- und Entsorgung
 8. Umsetzung der Planung
 9. Kosten
-

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sülfeld hat in ihrer Sitzung am 17.12.2003 beschlossen, für das Gebiet „Nördlich Neuer Weg/Östlich Sülfelder Kamp/Westlich des Friedhofs“ den Bebauungsplan Nr. 17 aufzustellen.

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).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig, für die nach der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen wäre.

Das Planverfahren wurde vor dem 20.07.2004 eingeleitet, so dass das Aufstellungsverfahren nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Regeln fortgeführt wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Planverfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

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
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Sülfeld. Es wird eingegrenzt von der Straße „Neuer Weg“ im Süden, den Flurstücken 31/9, 36/2, 35/3 im Norden, dem Friedhof im Osten und der Straße „Sülfelder Kamp“ im Westen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsziele und Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „nördlich Neuer Weg/östlich Sülfelder Kamp/westlich des Friedhofs“ soll das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen im Innenbereich ordnen und den vorhandenen Gewerbebetrieb und seine weitere Entwicklung sichern. Hierzu wird der nördliche Teil der Flächen des Gewerbebetriebes am Sülfelder Kamp im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der übrige Bereich wird als Mischgebiet (2. Baureihe – Neuer Weg) festgesetzt. Diese Fläche kann bereits jetzt im Rahmen des § 34 BauGB bebaut werden. Auf dem Flurstück 36/5 wurde bereits ein Wohnhaus errichtet, für den Bereich der Flurstücke 39/14 und 39/15 gibt es eine Baugenehmigung für den Bau eines Einzelhauses.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 soll auf den vorhandenen Grundstücken die planungsrechtliche Voraussetzung einer zusätzlichen gemischten Nutzung in Form einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden.

Durch diese planerische Innenentwicklung können zusätzliche kostengünstige Bebauungsmöglichkeiten angeboten werden, ohne dass weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens 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 wesentlich störendes Gewerbe entstehen. Vorhanden sind bereits eine Tischlerei, ein Fliesenfachbetrieb, ein Lebensmitteleinzelhandel.

Die Ziele definieren sich wie folgt:

- Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Bedarf
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- Sicherung und Erweiterung eines Landmaschinenbetriebes
- Städtebauliche sinnvolle Arrondierung einer innerörtlichen Fläche
- Gewährleistung einer typischen Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 soll eine zeitgemäße und maßvolle Nachverdichtung des Baugebietes vorbereitet werden.

Entsprechend der benachbarten Bebauungsstruktur und in Verbindung mit den von der Gemeinde verfolgten Planungszielen wird der südliche Planbereich als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten für den einzelnen Bauherrn bieten. Die Bebauung im Mischgebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise erfolgen.

Durch die textliche Festsetzung der Ziffern 1.1, 1.2, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sollen aufgrund der von ihnen bekanntermaßen ausgehenden Verdrängungswirkung und des so genannten „Trading-Down“-Effektes für das Gebiet ausgeschlossen werden. Der Ausschluss gilt auch für die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Im Text Ziffer 1.3 werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Die vorhandenen Wohnungen vom Betriebsinhaber und weiteren Mitarbeitern liegen im angrenzenden MI-Gebiet. Das Gewerbegebiet dient ausschließlich der Bestandssicherung bzw. Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Firsthöhe und der Grundflächenzahl geregelt.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden detaillierte textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten, um eine gestalterische Anpassung an die vorhandenen durch umliegende Bebauung geprägten gestalterischen Strukturen der Ortslage sicherzustellen. Im Einzelnen handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung, Material, Farbe und Dachgestaltung, Die Festsetzungen sind dem Teil B - Text unter Ziffer 6 zu entnehmen.

Ein großer Teil des Bebauungsplangebietes liegt in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Sülfeld. Diese Satzung ist zu berücksichtigen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über den Neuen Weg und den Sülfelder Kamp bereits voll erschlossen. In der Tiefe wird das Mischgebiet über private Zuwegungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) bzw. Pfeifenstiele erschlossen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Der notwendige Parkplatzbedarf wird im öffentlichen Raum sichergestellt.

4. Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange

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 Landmaschinen liegen derzeit noch im Außenbereich. Der Betrieb plant die Werkstatt und das Lager zu erweitern.

Bisher ist nur ein Grundstücksteil des Landmaschinenbetriebes dem Innenbereich zuzuordnen. Der verbleibende Rest von ca. 4.000 m² liegt im Außenbereich.

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft auf der restlichen Fläche vorbereitet.

Die Ausgleichsfläche berechnet sich wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{Erweiterung Lager ca. } 1500 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ (0,3 + 50\%)} &= 675 \text{ m}^2 \\ + \text{Außenlagerfläche/Aufstellfläche} &= \underline{2.500 \text{ m}^2} \\ &= 3.175 \text{ m}^2 \times 0,5 = \text{rd. } 1.590 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

im Geltungsbereich können ca. 670 m² abgegolten werden.

Hierzu wird eine 7,0 m breite und 65,0 m lange Anpflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt (455 m²). Der nördliche Knick wird in einer Breite von 3,0 m und 72,0 m Länge fortgeführt (216 m²) insgesamt ca. 670 m².

Weitere Flächen stehen auf dem Betriebsgrundstück für den Ausgleich nicht zur Verfügung, da sie dringend für betriebliche Abläufe benötigt werden. (Rest rd. 920 m²). Zur Kompensation des Eingriffes ist eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB zwischen der Stiftung Naturschutz und der Gemeinde sichergestellt. Durch den Vertrag wird gewährleistet, dass der Kompensationsbedarf auf dem Flurstück 9, Flur 11, in der Gemarkung Bark (s. a. Lageplan) sichergestellt ist. Die Stiftung Naturschutz ist Eigentümerin der Fläche und verpflichtet sich die Fläche ausschließlich für Zwecke des Naturschutzes zu nutzen. Bei der Nutzung der Fläche handelt es sich um Sukzession in einer Größe von 920 m² qm. In Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und Ministeri-

ums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli. 1998 ist der Eingriff somit ausgeglichen.

Landschaftsbild

Durch die landschaftsgerechte Verstärkung der z. T. schon vorhandenen landschaftlichen Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Wasser

Ein Ausgleich des Einriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwasser sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers sichergestellt ist. Zusätzlich ist die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagswassers von den Dächern anzustreben.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

5. Immissionsschutz

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

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

Es ist sicherzustellen, dass an der Grenze des GE-Gebietes zum MI-Gebiet die Werte von tagsüber 60 dB und nachts 45 dB der DIN 18 005 eingehalten werden.

Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass diese Werte berücksichtigt werden, evt. sind Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Festsetzung dieses Zaunwertes ist möglich, da es sich im vorliegenden Fall nur um einen Gewerbebetrieb handelt.

6. 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 weite-

ren Handlungsbedarf erfordern. Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung 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.

7. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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 soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Restabfall- und Bioabfallgefäße sind am Abfuhrtag an der Straße bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken sind ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090:2003-05 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebenen Buslinie Oering – Sülfeld, Barmstedt – Bad Oldesloe und Bad Oldesloe – Kayhude an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die Breitbandkommunikations (BK)-Anlagen von Kabel Deutschland Rücksicht zu nehmen. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. Eine Anbindung an das SPNV-Netz (Schienen-Personennahverkehr-Netz) der Metropolregion Hamburg besteht in Bad Oldesloe. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in Sülfeld „Neuer Weg“ und „Am Markt“.

8. Umsetzung der Planung

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

9. Kosten

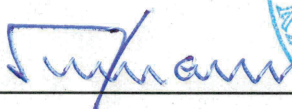
Für die Umsetzung der Planung sind keine kostenrelevanten städtebaulichen Maßnahmen erforderlich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Archäologische Landesamt S-H unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

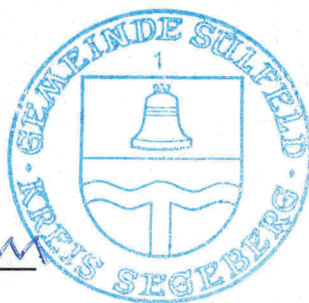
Sollten begleitend zu Bauvorhaben Bohrungen oder geophysikalische Messungen durchgeführt werden, so sind die Ergebnisse an das Geologische Landesarchiv im LANU SH weiter zu reichen.


Gemeinde Sülfeld
Der Bürgermeister

Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Landrat
Planungsamt



(Bürgermeister)





(Stadtplanerin)