

Begründung
zur
Innenbereichssatzung
der
Gemeinde Schülpe b. N.

**Teilbereich 1 für das Gebiet Flurstück 11/1, Flur 4
„nördlich der Dorfstraße und östlich des Schmiedegang“**

und

**Teilbereich 2 für das Gebiet Flurstück 29, Flur 4
„südlich der Dorfstraße, ehemalige Hofstelle Sachau tlw.“**

Teil A der Begründung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Schülz b. N.

Allgemeiner Teil

1. Rechtsgrundlagen

Entworfen und Aufgestellt nach § 34 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungs- sowie des Entwurfsbeschlusses der Gemeindevertretung vom hierzu.
- des vorhandenen Flächennutzungsplanes des Gemeinde Schülz b. N.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage, angrenzende Nutzung

Die Satzung wird im Teil 1 für eine ca. 0,4 ha große Fläche aufgestellt. Diese Fläche liegt nördlich der Dorfstraße östlich des Schmiedegangs. Ferner besteht sie aus Teil 2 für eine ca. 0,4 ha große Fläche südlich der Dorfstraße.

Westlich grenzt an das Plangebiet Teil 1 eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern an. An der Ostgrenze befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Pferdehaltung. Derzeit sind 8 Pferde eingestellt.

Teilbereich 2 wird im Westen von Wohngrundstücken und im Osten von einer ehemaligen Hofbebauung eingegrenzt. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde eingestellt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Teilbereich 1

Die Satzung bereitet nach Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäudeteile die Bebauung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit 3 Einfamilienwohnhäusern vor. Die Gemeinde sieht für die geplanten Baugrundstücke einen örtlichen Bedarf.

Ferner werden für die südlich der Dorfstraße gelegene Mehrzweckhalle 16 Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Der Umgebungsbereich wird durch Einfamilienwohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude geprägt. Der dörfliche Charakter dieses Gemeindebereichs soll durch die Festsetzung von Einzelhäusern gewahrt bleiben.

Teilbereich 2

Die Satzung sieht in diesem Teilbereich den Abbruch von ehem. landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden, Silagelagerbereich und Hofbefestigung vor und ermöglicht die Errichtung von 4 Einfamilienwohnhäusern.

Auch in diesem Teilbereich wird die Umgebung durch Einfamilienwohnhäuser und (ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude geprägt. Der dörfliche Charakter soll durch die Festsetzung von Einzelhäusern sowie einer Mindestgrundstücksgröße gewahrt bleiben.

4. Geruchstoffimmissionen / Belange der Landwirtschaft

Nordöstlich des Teilgebietes 1 befindet sich ein Schweine und Rinder haltender Betrieb der Familie Pöhls (Dorfstraße 49). Nach der Darstellung des betroffenen Landwirts ergibt sich für seinen Betrieb ein überschlägig ermittelter halbiertes Mindestabstand von ca. 100 m, welcher eingehalten wird.

Nördlich des Plangebietes Teilbereich 2 befindet sich ein Rinder haltender Betrieb des Landwirts Struck. Eine überschlägige Ermittlung des zu berücksichtigenden halbierten Mindestabstandes ergibt einen Wert von ca. 73 m. Dieser Wert wird auf dem Grundstück 1 an der Dorfstraße nicht ganz eingehalten. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das Plangebiet in Nebenwindrichtung liegt.

Aufgrund der beschriebenen dörflichen Prägung der Gemeinde Schülpe ist es möglich, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt zu einer Vorbelastung der Planbereiche führen können.

5. Rechtliche Grundlagen, Maßnahmen zur Bodenordnung

Der Flächennutzungsplan Schülpe b. N. weist für beide betreffenden Bereiche MD (Dorfgebiet) aus. Dieser Ausweisung trägt die Satzung Rechnung.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Schülpe b. N. hat die Flächen für Stellplätze erworben. Die Grundstückseigentümer erstellen die Erschließung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in eigener Regie.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt jeweils durch die Anbindung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Dorfstraße.

7. Vor- und frühgeschichtliche Denkmale

Vor- und frühgeschichtliche Denkmale sind in dem überplanten Bereich und im Umgebungsbereich nicht bekannt.

8. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Hauswasserversorgungsanlagen mit Einzel- bzw. Gemeinschaftsbrunnen. Die Wasserversorgung wird im Rahmen der Bauantragsverfahren dargestellt.

Die Inbetriebnahmen der geplanten Wasserversorgungsanlagen sind nach § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 in der Fassung vom 21. Mai 2001, BGBl I S. 959) spätestens vier Wochen vorher dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Darüber hinaus ist im Vorwege abzuklären, ob und ggf. welche Aufbereitungsverfahren für die Trinkwassergewinnung zu installieren sind. Hilfestellung können hierbei die kreisansässigen Brunnenbauer leisten.

Die Löschwasserversorgung wird durch vorhandene Hydranten im Bereich der Dorfstraße gesichert.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage mit einer Schmutzwasserkanalisation und Ableitung zum Klärwerk der Stadt Nortorf.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“. Zur Befreiung der Niederschlagswasserabgabe von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ vom 25.11.1992 zu berücksichtigen. Für die Regenwasser- und Schmutzwasserbehandlungsanlagen ist eine Genehmigung nach § 35 Landeswassergesetz und für die Regenwasserkanalisation eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Absatz 1 Landeswassergesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Ableitung von Niederschlagswasser von reinen Wohngrundstücken in das Grundwasser ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 1.000 m² über die belebte Bodenzone, z. B. Flächen- bzw. Muldenversickerung, erlaubnisfrei, wenn die Einleitung zwei Monate vor Baubeginn unter Angabe der Größe und Nutzung der angeschlossenen Fläche, der Einleitungsstelle und der Einleitungsmenge der unteren Wasserbehörde angezeigt wird.

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, dass

- Erdwärmesondenanlagen, die die Erdwärme mit Tiefenbohrungen nutzen, mindestens 4 Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordruckes

des Kreises der unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind,

- Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung durch Kellerdränagen, die dauerhaft erfolgen, einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen.

Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.

- Revisionsdränagen nur dann zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

Anfallendes Regenwasser wird durch gemeindliche Einrichtungen in Richtung der Rehmsbek abgeleitet.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster.

Die Leitungstrassen sind vom Baumbewuchs frei zu halten.

Der erforderliche Kabelverteilerschrank wird auf Grund des bestehenden Konzessionsvertrages im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet.

8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Neumünster.

Die Leitungstrassen sind vom Baumbewuchs frei zu halten.

8.5 Fernmeldewesen

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Sie beabsichtigt Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, abgesetzte Planungsgruppe SuN, Postfach 12 00, in 24100 Kiel, Telefon (04 31) 1 45-24 85, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.6 Beseitigung von Müll und Abfällen

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Die Müllgefäße sind am Abfuhrtag zum ausgewiesenen Müllstandplatz an der Dorfstraße zu transportieren. Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen.

Teil B der Begründung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Schülps b. N.

Umweltbericht

1. Bestandsaufnahme

Der Planbereich der Innenbereichssatzung umfasst eine Fläche von je ca. 0,4 ha, also insgesamt 0,8 ha.

Die Fläche Teil 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche, z. Zt. Geestweide
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb
- im Süden durch die Dorfstraße
- im Westen durch die Straßenrandbebauung (Einfamilienwohnhäuser) Schmiedengang

Die Fläche Teil 2 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenrandbebauung nördlich der Dorfstraße
- im Osten durch einen nicht mehr bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb
- im Süden durch eine landwirtschaftliche Fläche, zurzeit Geestweide
- im Westen durch die Straßenrandbebauung (Einfamilienwohnhäuser) südlich der Dorfstraße

2. Belange des Umweltschutzes

Bestandskartierung

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Januar 2008

Im Plangebiet sind Biotop- und sonstiger kartierbarer Bewuchs nicht vorhanden.

Bodennutzung

Jeweils landwirtschaftliche Hoffläche mit Gebäudebestand und großflächiger Hofbefestigung.

Bodenbeschaffenheit

Unter einer ca. 30 bis 40 cm starken Hofbefestigung stehen tlw. Feinsand und tlw. Schluff an.

Grundwasserstand

Der Grundwasserstand liegt bei 1,80 m unter Gelände.

Tiere

Wild lebende Tiere wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Örtliche Beobachtungen ergaben, streng geschützte Tierarten sind hier nicht anzutreffen.

Landschaftsbild

Der Planbereich jeweils ist als landwirtschaftliche Hoffläche seitlich durch vorhandene Bebauung eingefasst.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Bebauung ist nicht von einer biologischen Vielfalt auszugehen.

FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete sind wegen der großen Entfernung durch diese Satzung nicht betroffen.

Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Das Plangebiet ist in beiden Teilbereichen bereits bebaut.

Schutzgebiete nach § 16 bis 21 LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Bereiche sind nicht vorhanden.

3. Vermeidung von Eingriffen

Entfällt, da der Eingriff bereits bei der Errichtung des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgte.

4. Auswirkungen auf die Umweltbelange

Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Bebauung und sind im Wesentlichen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung
- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung
- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern

Bei der Umsetzung dieser Satzung wird bei einer mittleren Maximalversiegelung (einschl. Straßenverkehrsfläche) von ca. 50 % kommen, d. h. bei ca. 0,8 ha Plangebiet beträgt die Versiegelung 0,4 ha. Diese Versiegelung ist bereits durch die vorhandenen Gebäude und Hofbefestigungen vorhanden.

Die baubedingten Auswirkungen sowie betriebsbedingten Auswirkungen können wegen der geringen Größe des Gebietes und des angenommenen Realisierungszeitraums von ca. 2 Jahren mangels Wichtung unberücksichtigt bleiben.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

Nutzungsbedingte Auswirkungen wie

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
- erhöhter Fahrzeugverkehr im Planbereich und dadurch erhöhte Belastungen der Luft durch Abgase sowie mögliche Lärmimmissionen

können in Sicht auf die bisherige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb unbeachtet bleiben.

5. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mensch

Da die Betroffenheit des Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden, im Plangebiet an die Aktivitäten Wohnen geknüpft sind, müssen insbesondere die Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen betrachtet werden.

Auswirkungen für die Umgebung sind wegen der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Die im Teilbereich 1 (für ein Dorfgebiet ortstypische) angrenzende Pferdehaltung mit z. Zt. 8 Pferden ist so geringfügig, dass Einwirkungen auf die Bebauung nicht prognostiziert werden. Im Teilbereich 2 grenzt im Osten ein nicht mehr bewirtschafteter landwirtschaftlicher Betrieb an. Eine Aktivierung des Betriebes scheint ausgeschlossen.

Die Anordnung der Gemeinschaftsstellplätze führt möglicherweise bzw. zeitweilig zu einer Beeinträchtigung des angrenzenden geplanten Grundstücks Nr. 4.

Für den Fall abendlicher Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle mit Besucherverkehr nach 22:00 Uhr wird auf einen notwendigen Mindestabstand von 15 m zwischen den zugehörigen Stellplätzen und maßgeblichen Immissionsorten innerhalb eines Dorfgebietes hingewiesen.

Allgemein wird für die neue Wohnbebauung eine Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der Kreisstraße Nr. 11 ausgeschlossen. Es ist mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen.

Tiere und Pflanzen

Wild lebende Tiere wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Negative Auswirkungen auf die Tierwelt sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Boden

Die Plangebietsfläche wird als Dorfgebiet genutzt. Es ist mit einer Versiegelung von ca. 50 % (Mittelwert aus den anderen Baugebieten inklusive Straßenfläche) zu rechnen. Diese Versiegelungen sind bisher bereits vorhanden.

Ein Ausgleichsbedarf ist nicht erkennbar.

Wasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll durch entsprechende Maßnahmen weitgehend auf den Grundstücken versickert werden. Hierdurch wird die Regenerationsfähigkeit des Grundwassers so weit wie möglich erhalten bzw. hergestellt.

Das im Bereich der Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend der technischen Regeln an die Vorflut abgegeben.

Es sind keine zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Klima/Luft

Nachhaltige Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Menschen sind durch die Planung aufgrund der häufigen Winde und des ausgeglichenen Gesamtklimas nicht zu erwarten.

Es sind somit keine Beeinträchtigungen des Umweltgutes Klima/Luft zu erwarten.

Landschaftsbild

Durch die vorhandene Bebauung der Randbereiche ist das Gelände im Teilbereich 1 lediglich von der Straße und von der Nordseite einsehbar, im Teilbereich 2 von der Dorfstraße und von der Südseite her.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt und wird sich nicht wesentlich ändern. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die vorgesehene Planung nicht betroffen. Insofern ist eine Beeinträchtigung dieses Gutes nicht gegeben.

Maßnahmen zur Überwachung

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der vorgesehenen Festsetzungen der Planung nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

In den Planbereichen werden ehemalige landwirtschaftliche Gebäudeteile entfernt. Die umfangreiche Hofbefestigung wird ebenfalls entfernt. Mit der geplanten Bebauung sowie den vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätzen wird keine wesentliche Änderung in Sicht auf die Naturschutzgesetzgebung erfolgen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Gesichtspunkte ist von keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar.

Schülp b. N., den 16. OKT. 2008




- Bürgermeister -

Stand: 26.09.2008

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (04331) 62266