

**Begründung**  
**zur**  
**Innenbereichssatzung 2**  
**der**  
**Gemeinde Schülpe b. N.**

**Teilbereich 1 für das Gebiet Flurstücke 39 tlw. u. 38, Flur 4  
„nördlich der Dorfstraße und westlich des Gemeindeweges  
Grüner Weg, ehemalige Hofstelle Struck tlw.“**

**und**

**Teilbereich 2 für das Gebiet Flurstück 24/ 1, Flur 4  
„westlich der Dorfstraße, ehemalige Hofstelle Ratjen tlw.“**

## **Teil A der Begründung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Schülpe b. N.**

### **Allgemeiner Teil**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

Entworfen und Aufgestellt nach § 34 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungs- sowie des Entwurfsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22. JUNI 2009 hierzu.
- des vorhandenen Flächennutzungsplanes des Gemeinde Schülpe 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 und westlich des Grünen Weges. Ferner besteht sie aus Teil 2 für eine ca. 0,6 ha große Fläche westlich der Dorfstraße.

Westlich grenzt das Plangebiet Teil 1 an die Resthofstelle Struck an. An der Ostgrenze befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude, das als Wohnhaus genutzt wird. Der landwirtschaftliche Betrieb ist eingestellt.

Der Teilbereich 2 wird im Norden vom ehemaligen Feuerwehrgerätehaus und im Süden von Wohnhäusern eingegrenzt. Der landwirtschaftliche Betrieb ist eingestellt.

#### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Schülpe b. N. verfolgt das Ziel Potenziale für Baumöglichkeiten im Innenbereich zu erschließen.

##### **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.

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

##### **Teilbereich 2**

Im Teilbereich 2 befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude sowie in zweiter Baureihe ein privates Wohnhaus. Zur Ausschöpfung möglicher Innenbereichspotenziale ist in diesem Bereich vorgesehen in zweiter Reihe eine weitere Baumöglichkeit für ein Wohnhaus zu schaffen. Die an dieser Stelle tlw. noch vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Schuppen und Nebengelasse werden aufgelöst bzw. entfernt.

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). Der Betrieb ist wegen der Entfernung zu den Teilbereichen in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt.

In vergleichbarer Lage (zum Verfahren der Satzung 1) ist bereits seitens der Landwirtschaftskammer eine Wertung der einzuhaltenden Abstände vorgenommen. Der seinerzeit ermittelte Abstand von erforderlichen 100 m, in diesem Fall in westlicher Richtung, also gegen die Hauptwindrichtung, wird erheblich überschritten. Er beträgt bis zur geplanten Grenze der Grundstücke 125 m.

Aufgrund der beschriebenen dörflichen Prägung der Gemeinde Schülz 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 Schülz b. N. weist für beide betreffenden Flächen M (Gemischte Bauflächen) aus.

Der Planbereich weist großflächig eine typische dörfliche Struktur auf. Dabei überwiegen landwirtschaftliche und ehem. landwirtschaftliche Betriebe. Das Wohnen findet nur im geringen Umfang statt. Insofern ist hier die Eigenart eines typischen Dorfgebietes (MD-Gebiet nach § 5 BauNV). Dieser vorhandenen Nutzungsstruktur trägt die Satzung Rechnung.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. 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 m<sup>2</sup> 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.

- Revisionsdrainagen 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 Erschließter bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen.

## **Teil B der Begründung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Schülp b. N.**

### **Umweltbericht**

#### **1. Bestandsaufnahme**

Der Planbereich der Innenbereichssatzung umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Die Fläche Teil 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche, z. Zt. Geestweide
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb
- im Süden durch die Dorfstraße
- im Osten durch die Straßenrandbebauung ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude mit Wohnnutzung

Die Fläche Teil 2 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück des ehem. Feuerwehrgerätehauses
- im Osten durch die Dorfstraße
- im Süden durch Wohnhäuser als Straßenrandbebauung
- im Westen durch eine Geestweide

#### **2. Belange des Umweltschutzes**

##### **Bestandskartierung**

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Mai 2009

Im Plangebiet sind Biotop und sonstiger kartierbarer Bewuchs nicht vorhanden. Im Planbereich 1 ist ein Einzelbaum vorhanden.

##### **Bodennutzung**

Jeweils ehemalige 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.

## Landschaftsbild

Der Planbereiche sind jeweils 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/Ortsbildes durch die Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern

Bei der Umsetzung dieser Satzung wird es bei einer mittleren Maximalversiegelung (einschl. Straßenverkehrsfläche) von ca. 800 m<sup>2</sup> kommen. Diese Versiegelung ist bereits durch die vorhandenen Gebäude und Hofbefestigungen vorhanden und wird durch Abbruch vorhandener Anlagen und Hofbefestigungen ausgeglichen.

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.

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

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. 800 m<sup>2</sup> (Mittelwert aus den anderen Baugebieten inklusive Straßenfläche) zu rechnen. Diese Versiegelungen sind bisher bereits vorhanden und werden durch Abbruch vorhandener Anlagen und Hofbefestigung ausgeglichen.

### 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

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

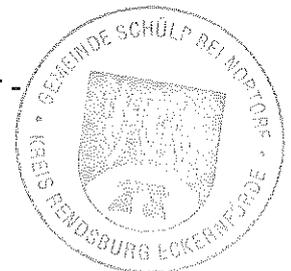
Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der vorgesehenen Festsetzungen der Planung nicht zu erwarten.

## Zusammenfassung

In den Planbereichen werden ehemalige landwirtschaftliche Gebäudeteile entfernt. Die umfangreiche Hofbefestigung wird ebenfalls entfernt. Mit der geplanten Bebauung 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.

Schülp b. N., den 28. 6. 10

Stellw. - Bürgermeister -



---

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