

**Begründung**

**zur 9. Änderung  
des Flächennutzungsplanes**

**der Gemeinde Dätgen**

**Ausweisung des Betriebsgrundstücks E & M Hallenbau  
für das Gebiet am Schulweg, südlich der L 49  
am südlichen Rand der Ortslage**

## **Teil 1 der Begründung**

### **Allgemeiner Teil**

#### **1. Rechtliche Bindungen/ Grundlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Dätgen liegt im Nahbereich des Unterzentrums Nortorf und hat keine zentralörtlichen oder herausgehobenen regionalplanerischen Funktionen (siehe Regionalplan für den Planungsraum III).

Die Gemeindevertreter haben in ihrer Sitzung am 10. Dezember 2015 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Betriebsgrundstück E&M Hallenbau gefasst.

Der Bereich ist bisher Außenbereich und wird als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen.

Diese 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor.

Der Planbereich umfasst auf 1,77 ha die Flurstücke 94/8 und 37/4 tlw., Flur 6, Gemarkung Dätgen.

#### **2. Rechtsgrundlage**

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten:

- a. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
  
- b. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- c. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58).
- d. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BIMSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- e. Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

### **3. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gebietsbezeichnung „Ausweisung des Betriebsgrundstücks E & M Hallenbau für das Gebiet am Schulweg, südlich der L 49 am südlichen Rand der Ortslage“ erfolgte am 10.12.2015 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dätgen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 vor. Sie soll das Plangebiet künftig als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung darstellen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür ist am 10.12.2015 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dätgen erfolgt.

### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Im Planbereich hat sich aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb ein Hallenbaubetrieb entwickelt. Auf Grund einer Neustrukturierung im Inhaberbereich sowie einer sich durch die Erbin ergebene Nachfolge, ist die derzeitige Lage im Außenbereich der Gemeinde Dätgen nicht für eine weiterhin stetige Entwicklung förderlich. Insbesondere für künftige Entwicklungen und deren Finanzierung fehlt eine

Rechtssicherheit. Aus diesem Grund haben die Eigentümer einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Zur Vorbereitung erfolgt dieses Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **5. Betriebsbeschreibung zum Bestand**

(Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büro für Akustik Busch GmbH)

*Die Stahlbaufirma Ehlbeck und Mester ist ein mittelständisches Unternehmen, das überwiegend Hallen für gewerbliche Zwecke errichtet. Hierzu werden teilweise auch auswärtige Arbeitskräfte eingesetzt, für deren angemessene Unterbringung die Werkwohnungen vorgesehen sind.*

*Auf dem Betriebsgrundstück findet überwiegend Lagerung und Bauvorbereitung der aus dem Ausland bezogenen Hallenelemente statt, ein Fertigungsbetrieb besteht hier nicht.*

*Morgens in der Zeit zwischen 6.00 und 7.00 Uhr werden die in den Werkwohnungen untergebrachten Arbeitnehmer mit zwei PKW und drei Kleinbussen zu den Baustellen gebracht. Sie kehren in der Regel bis 18.00 Uhr abends zurück.*

*Auf dem Platz werden Lade- und Entladevorgänge durchgeführt. Die Halle ist für kleinere Reparaturen und allgemeine Arbeiten an Fahrzeugen und Baumaschinen vorgesehen. Neben der Halle ist ein Waschplatz für LKW geplant.*

*Die Hallenteile werden durch LKW auf das Betriebsgrundstück gebracht und hier zwischengelagert, bis sie auf den externen Baustellen benötigt werden. Das Ent- und Beladen der LKW erfolgt ausschließlich am Tage zwischen 7.00 und 19.00 Uhr. In dieser Zeit wird auf dem Hof zeitweilig ein Stapler betrieben.*

*Nachts arbeitet der Betrieb nicht. Es kann jedoch vorkommen, dass ein Transport-LKW mit Hallenteilen eintrifft. Dieser fährt dann auf das Betriebsgelände, der Fahrer wartet in der Schlafkabine den morgendlichen Betriebsbeginn ab. Die LKW-Motoren sind dabei abgestellt.*

Ergänzend wird angemerkt, dass die Firma E&M Hallenbau wirtschaftlich und beteiligungsmäßig mit einer Hallenbauproduktion in Ungarn verbunden ist. Die Transporte erfolgen sowohl mit deutschen wie auch ungarischen Sattelzügen und Transportern.

Die auf dem Betriebsgrundstück vorhandenen Wohnungen werden größtenteils für Mitarbeiter, auch Montagearbeiter, der ungarischen Firma vorgehalten.

## **6. Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemeinde Dätgen, südlich der Landesstraße 49 und südlich am Ortsrand von Dätgen gelegen. Die Gemeinde Dätgen liegt im Amtsbereich Nortorfer Land und im Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,77 ha und gehört zu Gemarkung Dätgen. Es beinhaltet die in der Flur 6 gelegenen Flurstücke 94/8 und 37/4 tlw.

Derzeit wird die Fläche wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das gemeindliche Grundstück mit Schule und Kindergarten sowie ein landwirtschaftliches Hofgrundstück.

Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Im Süden tlw. durch einen Knick und den Moorweg sowie landwirtschaftliche Flächen.

Im Osten durch eine Bebauung mit Wohnhäusern.

Das Gelände ist nahezu eben.

## **7. Bestand im Geltungsbereich**

Im östlichen Teil liegt der Betriebskern des Stahlhandels mit Lagerhallen, Werkstatt, Büro und Mitarbeiterwohnungen. Nördlich des ehemaligen landwirtschaftlichen Hauptgebäudes befinden sich Lagerhallen und Garagen. Der westliche Teil weist das ehemalige landwirtschaftliche Hauptgebäude, eine ehemalige landwirtschaftliche Halle, heute für den Betrieb genutzt, sowie weitere kleinere Zubehörgebäude auf.

Die bauliche Erweiterung besteht aus einer Halle an der Nordgrenze, die als Baumaterial- und als Maschinenlager genutzt werden soll und im Süden, nördlich des Moorweges einer baulichen Verbindung zwischen 2 vorhandenen Gebäuden. Dieser Teil wird als Remise bzw. für Maschinen, die der Grundstückspflege dienen, genutzt. Ferner ist im westlichen Teil, nördlich des Moorweges, ein inhabergenutztes Einfamilienwohnhaus vorgesehen.

## **8. Planinhalte der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Planung bestimmt die bauliche und sonstige Nutzung des nordöstlichen Teiles nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung. Die Einschränkung erfolgt gem. immissionsschutz-Gutachten wegen der im Osten angrenzenden Wohnbebauung.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich im ehemaligen landwirtschaftlichen Hauptgebäude Wohnungen. Die gewerbliche Nutzung findet hier durch die E&M Hallenbau statt. Die gesamten Flächen sind eine betriebliche Einheit.

Baugestalterische Festsetzungen werden hier nicht vorgesehen. Es erfolgt im Bebauungsplan Nr. 6 lediglich eine Beschränkung der Firsthöhe sowie die Festsetzung II (max. zweigeschossige Bauweise) a (abweichende Bauweise wegen vorhandener Gebäudelängen) sowie GRZ 0,55 für das Gewerbegebiet.

## **9. Schallschutzmaßnahmen**

In der Wachstumsphase des Betriebes ergab sich 1997 die Notwendigkeit ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH aufstellen zu lassen.

Anschließend wurde ein Lärmschutzriegel aus Gebäudeteilen hergestellt, der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 dargestellt ist.

Seit der vorgenannten Baumaßnahme sind keinerlei Beschwerden von Eigentümern und Nutzern der östlich angrenzenden Bebauung eingegangen.

Seit der vorgenannten Baumaßnahme haben sich keine betrieblichen Veränderungen ergeben. Es werden lediglich Lagerbereiche geringfügig ergänzt.

(Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büro für Akustik Busch GmbH)

***Immissionsorte, Zuordnung nach Bauleitplanung bzw. tatsächlicher Nutzung***

*Für das Gebiet am Looper Weg besteht nach Auskunft des Amtes Nortorfer-Land lediglich ein veralteter Flächennutzungsplan, der im Bereich der Dorfstraße gemischte Baufläche, im Bereich der von der Stahlbaufirma genutzten Flächen und des südlichen Teiles des Looper Weges Außenbereich ausweist.*

*Nach der tatsächlichen Nutzung wird der gesamte Bereich eher als Gemengelage mit Mischgebietscharakter eingestuft, obwohl an der Westseite des Looper Weges eine Konzentration von Wohnhäusern eingetreten ist.*

*Wie nachfolgend zu sehen sein wird, ist die Gebietseinstufung des Bereiches der Wohnhäuser im vorliegenden Falle weniger problematisch, weil die ermittelten Beurteilungspegel noch unter den immissionsrichtwerten für allgemeines Wohngebiet liegen.*

Eine aktualisierte Beurteilung erfolgte durch das Büro Schallschutz Nord. In der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung vorgesehen.

**10. Denkmalschutz / Kulturdenkmal**

Im Plangebiet befinden sich keine Boden- und Kulturdenkmale.

**11. Belange der Landwirtschaft**

Es ist davon auszugehen, dass bei der Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen mit zeitweisen Immissionen zu rechnen ist (Geruch, Staub usw.). Diese bleiben im zu duldbaren Maß und werden durch das Umgrenzungsgrün gemindert.

## **12. Grünordnung und Maßnahmen aus dem Umweltbericht**

Der Nachweis für Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht. Allgemeine Angaben und Hinweise erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

## **13. Altlasten**

Nach Hinweis des Kreises Rendsburg-Eckernförde auf einen Altlastenstandort auf dem Grundstück Schulweg 8 folgende Sachverhaltfeststellung:

In diesem Bereich hat nie eine Müllablagerung stattgefunden. Möglicherweise wurde eine zeitweise Zwischenlagerung durch eine Luftaufnahme erfasst. Hier handelt es sich jedoch nicht um Altlasten dorftypischer Art.

Südlich des im Bebauungsplan Nr. 6 dargestellten Bestandes einer Halle (am Nordrand des Plangebietes) hat auf einer befestigten Fläche eine Zwischenlagerung von Bauabfallrückläufern, bestehend aus Bauschutt, Holz, Blech und Verpackungsmaterial stattgefunden. Dazu gehören **nicht** Flüssigkeiten in jeglicher Form. Dieses erfolgte auch in der beschriebenen Halle (sofern regenwasserempfindlich). Das Material wird betriebsintern sortiert und von Fachfirmen mit Entsorgungsnachweis abgefahren.

## **14. Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**

Die Zufahrt/Zuwegung ist über den Schulweg in ausreichender Form vorhanden. Mit Rücksicht auf die Anlieger wird der Looper Weg nicht von Sattelzügen benutzt. Zusätzliche Verkehrsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



## **15. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

**15.1 Wasserversorgung:** zuständig sind die Stadtwerke Nortorf.

Für Löschwasserzwecke sind Überflurhydranten vorhanden. Die notwendigen Wassermengen betragen 96 cbm/h und werden aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt.

Zusätzlich befindet sich südlich des Bürotraktes im Gewerbegebiet ein Wasserbecken mit 450 cbm Volumen sowie östlich des ehemaligen Bauernhauses im Mischgebiet ein Badeteich mit 900 cbm Fassungsvermögen.

### **15.2 Abwasser / Schmutzwasser**

Es ist ein Trennkansystem vorhanden. Der Übergabepunkt für die im Plangebiet liegenden Grundstücke befindet sich im Kreuzungsbereich Schulweg/Dorfstraße. Im Bereich des in der Planzeichnung dargestellten Höhenfestpunktes befindet sich eine private Abwasserhebeanlage. Diese fördert das Abwasser in das (höher gelegene) Entwässerungssystem der Gemeinde. Für das im Südwesten des Plangebietes vorgesehene Einfamilienhaus erfolgt ein Anschluss an den Schacht der Hebeanlage. Dieses ist von der Höhe her geprüft.

Die Entsorgung erfolgt über den Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde. Durch die Planung wird sich die Abwassermenge nicht wesentlich verändern.

Küchenbereiche sind mit einem Fettabscheider, Kfz-Bereiche mit Leichtflüssigkeitsabscheidern zu versehen. Alle Abscheider sind mit Probeentnahmemöglichkeit auszuführen.

Die Schmutzwasserleitung im Plangebiet wird als Freispiegelleitung in Steinzeug DN 200 nach DIN EN 295 bis zur Einleitung in den öffentlichen Kanal vorgesehen.

### **15.3 Abwasser / Regenwasser**

Das anfallende Regenwasser wird wie bisher der gemeindlichen Vorflut zugeleitet. Für die Hofflächen wird zusätzlich ein gedichtetes Regenklärbecken mit nachgeschaltetem Speicherbecken erstellt. Dieses erfolgt außerhalb des Plangebietes ca. 100 m westlich des geplanten Wohnhauses. Die Ableitung erfolgt dann über eine eigene Leitung bis südlich des ehemaligen Bauernhauses mit Anbindung über den Moorweg in den vorhandenen Verbandsgraben. Regenwasser aus den Grundstücksbereichen wird wegen mangelnder Versickerungsfähigkeit in gleicher Art abgeleitet.

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation sind bei der Umsetzung zu beachten.

### **15.4 Versorgung mit elektrischer Energie:**

zuständig sind die Stadtwerke Neumünster.

Die Elektroversorgung ist ausreichend vorhanden.

Für die Beleuchtung ist der Betrieb zuständig.

### **15.5 Fernmeldeversorgung:** zuständig ist die Telekom

Die deutsche Telekom AG versorgt bereits das Plangebiet.

### **15.6 Feuerschutz:** zuständig ist die Freiwillige Feuerwehr Dätgen

### **15.7 Gasversorgung:** zuständig sind die Stadtwerke Neumünster (SWN)

### **15.8 Müllbeseitigung:** über Kreis Rendsburg-Eckernförde (AWR)

Die Müllfahrzeuge nutzen vom Schulweg aus über Moorweg und Looper Weg das Betriebsgrundstück als Überfahrt. Wendeanlagen sind daher nicht erforderlich.

### **16. Flächenbilanzierung**

Die nachfolgend angegebenen Flächen sind ca. Werte.

öffentliche Verkehrsflächen	keine
Grünflächen:	
Gartenbereich	o. A.
Regenrückhaltebecken	o. A.
Gewerbegebiet und Mischgebiet	ca. 1,77 ha
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 1,77 ha</b>

Stand: 09.03.2016

---

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