

Vorhabenbeschreibung zum VEP / BP-NR. 9

Vorhabenträger:

Tiefbau Fülling
Inh. Mike Fülling
Bölllermaas 1
24398 Winnemark

Bauvorhaben:

Betriebsgrundstück
Tiefbau Fülling „Hof Böllermaas“
24398 Winnemark
Gemeinde: Winnemark
Gemarkung: Karlsburg, Flur 4, Flurstück 2/1

Das Familienunternehmen wurde 1968 als landwirtschaftlicher Betrieb gegründet und wird in 2. Generation seit über 20 Jahren von Sandra und Mike Fülling geleitet. Die gemeinsame Tochter begann vor 2 Jahren eine duale Ausbildung zur Handelsfachwirtin und plant den Familienbetrieb zu gegebener Zeit weiterzuführen.

Nach dem 1. Generationswechsel entwickelte sich der Betrieb im Laufe der Jahre weiter zu einem Tiefbauunternehmen, welches auch viele kommunale Arbeiten wie z.B. Winterdienst, Grabenreinigung und Straßenunterhaltung übernimmt. Der Anteil des landwirtschaftlichen Nebenerwerbs (reiner Ackerbaubetrieb als landwirtschaftliches Lohnunternehmen) beträgt zur Zeit 30% und soll weiter ausgebaut werden.

Das voll erschlossene Betriebsgelände, auf dem sich 2 Hallen und Wohngebäude befinden, ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und befindet sich in Außenbereichslage, östlich der Hauptortslage der Gemeinde Winnemark, nahe der Gemeinde Dörphof. Der am nächsten gelegene Hof ist ca. 120 m entfernt.

Um das mittelständische Unternehmen zukunftssicher zu gestalten und zu modernisieren ist eine Nutzungsänderung in Gewerbeflächen und die Erweiterung des Betriebsgeländes in Bezug auf dessen Größe und Bebauung erforderlich.

Ein evtl. Standortwechsel wurde in die Planungsüberlegungen einbezogen, jedoch aufgrund des Fehlens einer geeigneten Standortalternative verworfen. Eine Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale sowie eine Standortalternativenprüfung ging der v.g. Entscheidung voraus.

Die betreffenden Flächen der Nutzungsänderung bzw. des Sondergebietes wurden aus dem Landschaftsschutz mit der 6. Änderung der Kreisverordnung entlassen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überplanung eines landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebes mit angeschlossenen Wohneinheiten. Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich um ein Tiefbauunternehmen, der die Lagerung der erforderlichen Baustoffe am Standort vornimmt. Durch die Überplanung soll der bisherige bauliche Bestand abgesichert werden, zusätzlich sollen die Voraussetzungen für bauliche Veränderungen sowie Erweiterungen geschaffen werden.

Grundstück und Bebauung

- die bestehende Betriebsfläche umfasst ca. 1.0ha

- die geplante Betriebsfläche inkl. Randeingrünung wird ca. 1,7ha umfassen

Die Flächenerweiterung des Hofes erstreckt sich hauptsächlich in Richtung Südwesten. Der Boden befindet sich im Besitz der Vorhabenträger.

Erweiterung Richtung Westen ca. 4.550m² (Flächen im Eigentum der Vorhabenträger)

Erweiterung Richtung Norden ca. 1.340m² (Flächen im Eigentum der Vorhabenträger)

Erweiterung Richtung Osten ca. 1.200m² (Zukauf der Flächen erforderlich – Sicherstellung der Einbeziehung der Flächen durch geschlossenen Kaufvertrag)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden naturnah mit einheimischen Pflanzen und Gehölzen gestaltet. Die Grenzen im Norden, Westen und Osten erhalten zur Einbindung des Betriebsgeländes in die Landschaft einen Gehölzstreifen von 7m Breite. Im Süden, entlang der Erschließungsstraße, wird die bestehende Hecke auf voller Breite des Grundstücks ergänzt.

Die künftige Betriebsfläche wird in 2 Teilbereiche hinsichtlich der Art der Nutzung gegliedert:

1. Verwalten und betriebliches Wohnen ca. 5.600m²

Es befinden sich 2 Wohngebäude auf dem Betriebsgelände mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Eines der v.g. Wohngebäude wird abgebrochen. Als Ersatzbau wird ein freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Büroraum im Südwesten für die Betriebsinhaber neu errichtet. Um den alten Obstbaumbestand sowie eine Linde zu erhalten, wurde die alternative Lage des Neubaus im Südosten des Grundstückes nicht weiter verfolgt. Alle Zuwegungen und befestigten Flächen sind mit Betonstein gepflastert. Parkplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden. 2 Garagenstellplätze werden neu geschaffen.

bestehende Bebauung:

- Wohnhaus (Abbruch geplant); Baujahr 1956 / 1 Wohneinheit/ BGF ca. 54,0m²

- Wohnhaus A; Baujahr 1951/ 2 Wohneinheiten/ BGF ca. 291,0m²

geplante Bebauung:

- Wohnhaus B zur Eigennutzung

1 Wohneinheit/ BGF (Haupthaus/ Veranda/ Terrasse/ Garage) ca. 268,0m²

BGF gesamt - Verwalten und betriebliches Wohnen nach Vorhabenumsetzung: ca. 556m²

Fassaden und Dachgestaltung:

Der freistehende nicht unterkellerte Neubau mit Garage in Massivbauweise wird landschaftstypisch gestaltet. Die 2-schalige Fassade erhält einen dunkelroten Verblendstein in Kombination mit einer dunkelgrauen Dachpfanne. Die Entwurfsplanung des EFH im Maßstab 1:100 ist Teil der Vorhabenbeschreibung.

2. Lagerung und Betrieb ca. 11.400m²

Es befinden sich ein offener Maschinenunterstand, eine Lagerhalle, eine Betriebstankstelle, sowie Lagerflächen in Form von Schüttboxen auf dem Betriebsgelände. Die vorhandene Bebauung wird um 3 Hallen ergänzt, der Maschinenunterstand und die Lagerflächen erweitert. Alle Zuwegungen und Lagerflächen sind mit Betonstein gepflastert. Parkplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

bestehende Bebauung:

- Gebäude 3

landwirtschaftliche Lagerhalle; Baujahr 1981 BGF ca. 391,0m²

- Gebäude 5

Maschinenunterstand für landwirtschaftlich genutztes; Gerät Baujahr 2009/ BGF ca. 235,0m²

- Gebäude 6

Betriebstankstelle landwirtschaftliches Lohnunternehmen

Baujahr 2014 BGF ca. 75,0m²

- 6 Schüttboxen als Lagerfläche; BGF ca. 90m²

geplante Bebauung:

- Gebäude 1 Getreidelager und Maschinenhalle mit Pflanzenschutzlager/ BGF ca. 1022,0m²

- Gebäude 2 Lagerhalle; BGF ca. 277,0m²

- Gebäude 4 Lagerhalle; BGF ca. 462,0m²

- Gebäude 5 Erweiterung Unterstand und Lagerung Flüssigdünger; BGF ca. 190,0m²

- Erweiterung der Lagerflächen in Form von Schüttboxen

Höhe der Betontrennwände bis ca. 2m; BGF ca. 1000,0m²

BGF gesamt - Lagerung und Betrieb nach Vorhabenumsetzung: ca. 3.750,0m²

Fassaden und Dachgestaltung:

Die Metallfassaden und Trapezblechdeckungen der neuen Stahlhallen werden landschaftstypisch in einem matten Moosgrün ausgeführt.

Umwelt- und Naturschutz

Zusätzliche oder verstärkte Emissionen sind durch die Nutzungsänderung nicht zu erwarten. Eine lärmschutztechnische Untersuchung auf der Grundlage der TA Lärm (1) für Gewerbelärm der Fachplaner Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH aus Neumünster liegt den Unterlagen bei. Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Wohnnutzung am geplanten Standort.

Mit typischen Landschaftselementen der Einfassung des Betriebsgeländes wird dem Schutzgut Landschaftsbild Rechnung getragen. Der vom Planungsbüro Franke's – Landschaften und Objekte aus Kiel erarbeitete Umweltbericht bzw. der landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) und die Wasserhaushaltsbilanz zur Bodenversiegelung ist der Projektbeschreibung beigelegt.

Für die Eingriffsausgleichsbilanzierung sind die wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1 (A-RW 1) maßgeblich. Erarbeitet wurde das Entwässerungskonzept für das anfallende Regenwasser vom Ing.-Büro Haase und Reimer Ingenieure aus Busdorf, ebenfalls anliegend. Das v.g. Konzept zeigt Maßnahmen auf, die den natürliche Wasserhaushalt der potentiell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer über ein Regenrückhaltebecken nicht relevant verändern.

Entsorgungseinrichtungen

Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage mit Überlauf in ein Fließgewässer abgeführt. Die Kleinkläranlage ist derzeit für 12 EW ausgerüstet. Der Neubau wird an die Anlage angeschlossen. Die Einwohnerzahl erhöht sich durch den Ersatzbau nicht. Es ist mit Abfall in Form von Hausmüll zu rechnen. Es wird nicht mit umweltschädlichen Stoffen umgegangen.

Müllbox: die Abholtaktung der Mülltonnen wird mit dem zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieb abgestimmt.

Betriebszeiten

Regelbetrieb Montag bis Freitag 7 – 16 Uhr
Winterdienst nach Bedarf 24 Stundeneinsatz

Arbeitskräfte

Inhaber und 7 vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter

Lieferverkehr

3x wöchentlich Baustellenmaterial; 1 Lkw 7,5t zwischen 6.00 und 7.00Uhr
1x monatlich Schüttgut; 1 Lkw 40t zwischen 9.00 und 14.00Uhr
1-2x monatlich Treibstoff; 1 Tanklaster zwischen 7.00 und 16.00Uhr
(Entladedauer im Standlauf ca. 30 Minuten)

Zeitplan (• Meilensteine) und Umsetzung

- Bauantragsplanung nach in Kraft treten des B-Plan Nr. 9
 - Fertigstellung u. Einreichung der Bauantragsunterlagen
 - Genehmigungsverfahren lt. LBO § 62

- bauliche Umsetzung bis 2028 (nach zeitlichen Ablauf gelistet)
 - Gebäude 1 - Getreidelager und Maschinenhalle mit Pflanzenschutzlager
 - Gebäude 2 - Lagerhalle
 - Wohnhaus B zur Eigennutzung
 - Bepflanzung der Randeingrünung
 - begleitende Umsetzung des Entwässerungskonzeptes

- bauliche Umsetzung bis 2030
 - Gebäude 5 - Erweiterung Unterstand und Lagerung Flüssigdünger
 - Lagerflächen in Form von Schüttboxen

- bauliche Umsetzung und Fertigstellung des Vorhaben bis 2032
 - Abbruch Wohnhaus - Baujahr 1956 / 1 Wohneinheit
 - Gebäude 4 - Lagerhalle

- Der geplanter Umsetzungszeitraum des Vorhabens beträgt ca. 7 Jahre.

Aufgestellt Architekt:
24340 Eckernförde, 04.09.2025

Vorhabenträger:
24398 Winnemark, 04.09.2025