

**Gemeinde Alveslohe  
(Kreis Segeberg)**

**Begründung zum**

**Bebauungsplan Nr. 8 - 2. Teil -**

**Gebiet nördlich der Barmstedter  
Straße, südlich der Lindenstraße  
zwischen Lohe- und Bahnhofstraße**

**03. September 1997**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2 Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3 Veranlassung und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4 Vorgaben übergeordneter Planung</b>	<b>3</b>
<b>5 Städtebauliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>6 Festsetzungen</b>	<b>5</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
6.2 Verkehrserschließung	6
6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung	6
<b>7 Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>8 Durchführung</b>	<b>11</b>
<b>9 Auswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>10 Kosten und Finanzierung</b>	<b>12</b>

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

## 1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) aufgestellt.

## 2 Geltungsbereich

Das 4.218 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Alveslohe. Es umfaßt die Fläche des Flurstückes 42/11.

Das Plangebiet wird im Osten durch eine Grünfläche mit Graben (Flurstück 42/12) und die daran anschließende Bebauung 'Am Dorfanger' (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 A) und im Süden durch die bebauten Grundstücksflächen (Flurstücke 45/6, 42/33) entlang der Barmstedter Straße begrenzt. Die westliche Grenze bildet das als Gartenland genutzte Flurstück 45/4. Die weitere Abgrenzung nach Nordwesten erfolgt durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 17/29.

## 3 Veranlassung und Ziel der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch den Bebauungsplan (B-Plan) wird sichergestellt, daß die Bebauung den Vorschriften des BauGB und der BauNVO sowie der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung der Gemeinde Alveslohe entspricht. Insgesamt soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde erreicht und eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und weiterentwickelt werden.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung zu schaffen. Es soll die Errichtung von Einzelhäusern auf vier Baugrundstücken und Doppelhäusern auf zwei Baugrundstücken ermöglicht werden.

Zweck der Planung ist die Befriedigung des konkreten örtlichen Bauland- und Wohnraumbedarfes.

## 4 Vorgaben übergeordneter Planung

Im Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Neufassung 1987) ist die Gemeinde Alveslohe dem Nahbereich Kaltenkirchen

zugeordnet (vgl. Tabelle 1 des Regionalplanes S. 46). Die Hauptfunktion der Gemeinde als Grundlage ihrer zukünftigen Entwicklung besteht demnach in der Wohnfunktion (d.h. großer Auspendleranteil vorhanden).

Als Nebenfunktionen werden für Alveslohe Gewerbe-, Dienstleistungs- und Agrarfunktionen festgelegt. Weiterhin ist die Gemeinde Alveslohe dem Achsenzwischenraum Elmshorn-Kaltenkirchen im Gebiet des gemeinsamen Landesplanungsrates Hamburg/Schleswig-Holstein zugeordnet (vgl. Tabelle 2 des Regionalplanes, S. 57/58).

Entsprechend der landesplanerischen Ziele für die in Achsenzwischenräumen gelegenen Gemeinden soll sich auch in Alveslohe die Siedlungstätigkeit am örtlichen Bedarf und an den o.g. Funktionen orientieren.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen gemäß der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 8 - 2. Teil - keine Bedenken. Durch textliche Festsetzungen hat die Gemeinde eine Begrenzung auf bis zu zwei Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus sicherzustellen. Auf die entsprechenden Festsetzungen im B-Plan Nr. 8 A wird verwiesen.

Die positive Entscheidung ergeht auch im Hinblick auf die weiterhin anhaltende starke Wohnungsnachfrage im Hamburger Umland sowie auf die im Entwurf der Neufassung des Landesraumordnungsplanes und dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I beabsichtigte Neuregelung des zukünftigen Rahmens für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

Die Planungsabsichten wurden mit dem Zentralen Ort Kaltenkirchen abgestimmt. Von dort wurden keine Bedenken erhoben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alveslohe wurde am 22.12.1972 aufgestellt und zuletzt am 24.03.1992 geändert. Der B-Plan wird im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Geltungsbereich des B-Planes wird dort als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dargestellt.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Alveslohe ist derzeit in Bearbeitung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 - 2. Teil - bestehen für die Bebauung aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken.

## **5 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wird seit einiger Zeit nicht mehr als Grünland genutzt. Die Vegetation befindet sich stellenweise im Übergang zu einem naturhafteren Stadium. Extensives Grünland, Hochstaudenfluren, ein Entwässerungsgraben mit bachbegleitender Vegetation bilden die vorhandenen Biotoptypen.

Im östlich angrenzenden Baugebiet des B-Planes Nr. 8 A sind die Erschließungsanlagen und sechs Wohngebäude fertiggestellt. Weitere befinden sich zur Zeit im Bau. Die das Plangebiet umgebende Bebauung besteht entlang der Barmstedter Straße und Bahnhofstraße aus 1 1/2 - 2 geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden und Handwerksbetrieben. Entlang der östlich des Plangebietes liegenden Bahnhofstraße konzentrieren sich Einzelhandelsgeschäfte, die den örtlichen Bedarf decken. Weiterhin ist eine Kirche und ein Gemeindezentrum vorhanden.

An der Lindenstraße im Norden des Plangebietes befinden sich die Bildungseinrichtungen der Gemeinde Alveslohe (Grundschule und Kindergarten), ein Verbrauchermarkt und eine Zahnarztpraxis. An der Barmstedter Straße im Süden bestehen Handwerksbetriebe (Schlosserei, KFZ-Reparatur, Heizungsbau), eine Filiale der Kreissparkasse und ein Gastronomiebetrieb.

Das Plangebiet wird nach Nordwesten gegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen durch einen Ortsbildprägenden Knick abgegrenzt.

Am Kreuzungsbereich von Barmstedter Straße und Bahnhofstraße treffen die regionalen Straßenverbindungen der Gemeinde Alveslohe (Richtung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg, Ellerau und Elmshorn) zusammen. Auch die Bushaltestellen des regionalen ÖPNV-Netzes befinden sich in diesem Bereich der Barmstedter Straße.

## **6 Festsetzungen**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt. Es soll vorwiegend dem ungestörten Wohnen dienen und daher werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

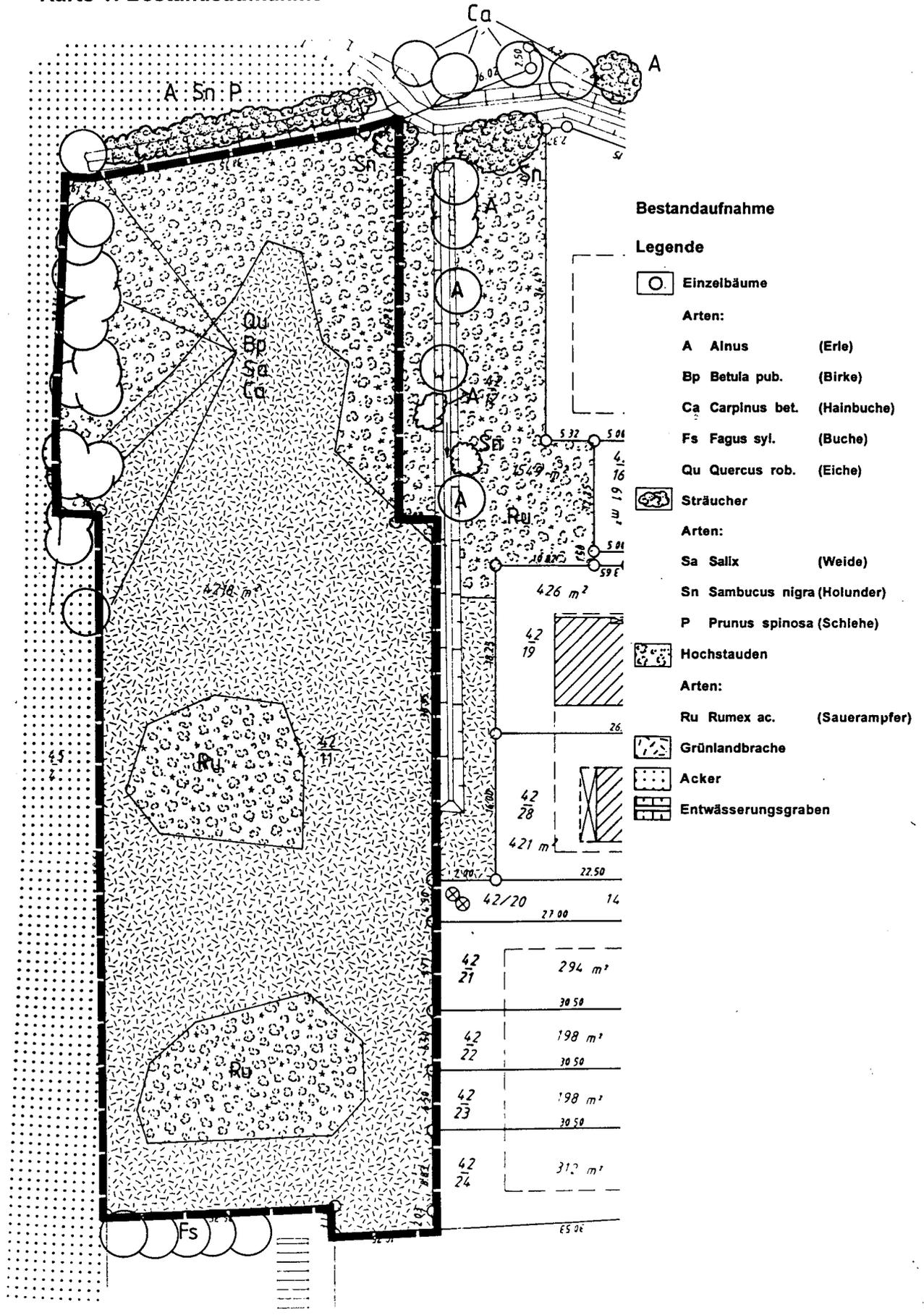
Mit der Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der eingeschossigen Bauweise wird auf das bestehende Maß der Grundstücksnutzung im Umfeld des Plangebietes Bezug genommen.

Durch die Bestimmung der Mindestgrößen für Baugrundstücke in den Baugebieten (400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) sowie durch Festsetzung der Bauweise als 'Einzelhäuser' und 'Einzel- und Doppelhäuser' sowie die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (zwei Wohnungen pro Wohngebäude) aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten, entsprechend der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde, im Geltungsbereich des B-Planes begrenzt. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Alveslohe ist es, das Baugebiet in die Eigenart der umgebenden Bebauung einzufügen, die Wohnruhe zu gewährleisten und das Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Wohngebäude zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dem Einzelvorhaben wird durch die Festsetzung von großzügig geschnittenen Baufeldern eine möglichst große Gestaltungsfreiheit gewährt. Der Abstand zwischen der Baugrenze des nordöstlichen Baufeldes und der Grenze des Flurstückes 42/12 beträgt 2 m. Die östlich anschließende öffentliche Grünfläche ist nicht bebaubar und kann als Abstandsfläche angerechnet werden (§ 6 Abs. 2 LBO).

Der bestehende Kinderspielplatz am südöstlichen Plangebiet wird im Bestand gesichert. Er wurde im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem Flurstück 42/33 errichtet.

Karte 1: Bestandsaufnahme



- Hochstaudenfluren in den Randbereichen;
- Entwässerungsgraben mit bachbegleitender Vegetation aus Erlen, Hainbuchen Eschen, Birken, Eichen und Holunder.

Faunistisch wird das Plangebiet von Ubiquisten besiedelt.

Folgende Landschaftspotentiale sind vorhanden:

- Wasserpotential: wegen des relativ hoch anstehenden Grundwassers ist von einer mittleren Empfindlichkeit auszugehen;
- Klimapotentiale: aufgrund der Struktur weist das Kleinklima eine mittlere Empfindlichkeit auf;
- Biotopotential: der überwiegende Teil der vorkommenden Biotope ist von mittlerer Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere;
- Erholungspotential: die Erlebnisqualität des Gebietes ist als mittel einzustufen.

Durch die geplante Bebauung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Boden: Versiegelung und Verdichtung;
- Wasser: erhöhter Oberflächenwasserabfluß und Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate;
- Luft/Klima: Reduzierung der Kaltluftentstehung, Erhöhung der Grundtemperaturen durch Erwärmung der Baukörper;
- Flora/Fauna: durch Erhalt der wesentlichen Gehölzstrukturen ist keine wesentliche Änderung zu erwarten;
- Erholung/Landschaftsbild: Verlagerung der allgemeinen Erholungsfunktionen zu Gunsten privater Flächen.

Schutzgutbezogen kann das Gebiet als eine Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz charakterisiert werden, so daß für den Arten- und Biotopschutz keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen können weitgehend erhalten werden. Lediglich Boden und Wasser werden durch die zukünftige Bebauung beeinträchtigt.

Als grünordnerische Maßnahmen sollten die westlich angrenzenden Gehölzstrukturen und die östlich gelegene öffentliche Grünfläche mit dem Entwässerungsgraben als Kern durch weitere Pflanzungen ergänzt werden, um die grünordnerischen Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 8 A zu unterstützen.

Dennoch bereitet der Bebauungsplan Nr. 8, 2. Teil einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 7 Abs. 1 und 2 Nr. 1 LNatSchG vor, so daß es zu Auswirkungen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen. Da dieser Eingriff jedoch unvermeidlich ist, sind folgende Maßnahmen eingriffsminimierend festzusetzen:

- Die zulässige Flächenversiegelung ist mit einer relativ niedrigen Grundflächenzahl (0,3) anzusetzen.
- Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Außensitzbereiche sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit mindestens 30 % Fugenanteil zulässig.
- Die Verkehrsflächen sind auf ein absolutes Mindestmaß zu reduzieren.

- Unnötige Bodenverdichtung während der Bauphase ist zu vermeiden und ggfs. durch Tiefenlockerung wieder aufzuheben.
- Um die Bebauung in das Landschaftsbild einzufügen, ist auf den privaten Grünflächen je Grundstück ein einheimischer, großkroniger Laubbaum (vgl. Pflanzliste) mit einem STU 18 - 20 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Die an öffentliche Verkehrsflächen anschließenden Grundstücksgrenzen sind mit lebenden Hecken aus Buche oder Hainbuche zu begrünen. Je lfd. m sind vier Pflanzen der Größe Str. 60-100 zu verwenden.
- Als Ausgleich für verloren gegangene Bodenfunktionen sind der zentrale Grünzug und die westlich angrenzenden Gehölzstrukturen durch Pflanzungen (Baumartenauswahl siehe textliche Festsetzungen) zu ergänzen. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten.

In der folgenden Zusammenstellung wird der Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden, der gemäß der Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht) ermittelt wurde, dargestellt.

<b>Bestand</b>	Größe in m <sup>2</sup>
Extensivgrünland	2.337,0
Hochstaudenflur	1.410,0
Gehölze	471,0
Summe	4.218,0

<b>Eingriff in das Schutzgut Boden</b>	Größe in m <sup>2</sup>	Faktor	Wertung in m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche (GRZ 0,3 zzgl. mögl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	1.597,0	x 0,3	479,1
Verkehrsfläche (incl. Flächen mit Fahrrechten)	457,0	x 0,3	137,1
Kompensationsbedarf			616,2

<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	Anzahl	Größe in m <sup>2</sup>
Gehölzpflanzungen		152,0
Pflanzungen von 1 Baum je Grundstück	7	

<b>Bilanz</b>	Größe in m <sup>2</sup>	Wertung in m <sup>2</sup>
Eingriff	2054,0	616,2
Ausgleichsmaßnahmen		152,0
<b>Restkompensationsbedarf</b>		<b>464,2</b>

### **Ersatzmaßnahmen**

Entsprechend dem Landschaftsplan der Gemeinde Alveslohe und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stehen Ersatzflächen, die das Kriterium des räumlich - funktionalen Zusammenhanges erfüllen, nicht zur Verfügung.

### **Freiwillige Biotopmaßnahme**

Aus dem o.g. Grunde hat die Gemeinde auf den Flurstücken 73/1 und 178/68, Flur 9 der Gemeinde Alveslohe eine freiwillige Biotopmaßnahme durchgeführt. Auf der insgesamt 21.368 m<sup>2</sup> großen Fläche wurde für den Bebauungsplan Nr. 8 A eine 2.120 m<sup>2</sup> große Maßnahme realisiert. Weitere 880 m<sup>2</sup> sind für den Bebauungsplan Nr. 8 - 2. Teil - bereits umgesetzt worden.

Es handelt sich bei der Biotopmaßnahme um eine Fläche für eine ungestörte Sukzession angrenzend an die naturnahe Gestaltung und Bepflanzung eines Regenwasserrückhaltebeckens.

Ziel dieser Biotopmaßnahme ist die Umwandlung bisher intensiv genutzten Weidelandes in eine ungestörte, natürliche Entwicklung. Im Rahmen der naturnahen Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens werden die Randbereiche so bepflanzt, daß ein Betreten der Biotopfläche nicht möglich ist.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung / Stromversorgung / Telekommunikation**

Das Plangebiet kann an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Alveslohe sowie an das Stromversorgungs- und Fernmeldenetz angeschlossen werden. Der Anschluß der Versorgungsanlagen wurde im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes 8 A vorbereitet.

### **Entwässerung**

Das Baugebiet ist an die Regen- und Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Über die unter der Planstraße A des B-Planes Nr. 8 A errichtete Rohrleitung wird das Oberflächenwasser in die vorhandene Kanalisation für Oberflächenwasser in der Barmstedter Straße (DN 500) eingeleitet.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird gemeinsam mit dem Niederschlagswasser des Bereiches Barmstedter Straße (Einzugsgebiet I) mitbehandelt. Der Bau des Regenrückhaltebeckens ist vorgesehen. Es ist in seiner Aufnahmekapazität zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ausreichend zu dimensionieren.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Quickborn. Der Anschluß der Versorgungsanlagen wurde im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 8 A bereits vorbereitet.

## **Abfall**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg. Das Befahren mit Müllfahrzeugen ist für den befahrbaren Wohnweg nicht vorgesehen. Am Tag der Abholung sind die Müllbehälter der Anwohner daher an der Straße 'Am Dorfanger' bereitzustellen.

Am Ende der Planstraße A des B-Planes Nr. 8 A wird durch einen Wendekreis mit ausreichendem Radius ermöglicht, daß Entsorgungsfahrzeuge (z.B. der Müllabfuhr) ohne Rückwärtsfahrt wenden können.

Die Gemeinde Alveslohe beabsichtigt, keine weiteren Recyclingbehälter im Plangebiet aufzustellen, da in ausreichender Anzahl Altglas- und Altpapiercontainer vorhanden sind.

## **8 Durchführung**

Die Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in Privatbesitz. Da der Grundstückseigentümer die Erschließung des Plangebietes sicherstellt und die Übertragung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Alveslohe angestrebt wird, ist die Umsetzung der Planung als gesichert anzusehen.

## **9 Auswirkungen**

Aus den vorgenannten Ausführungen kann davon ausgegangen werden, daß durch den Bebauungsplan Nr. 8 - 2. Teil - eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes weitestgehend vermieden wird.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird die konkrete Nachfrage nach Wohnbauflächen für Alvesloher Bürger und damit deren Eigentumsbildung ermöglicht.

Mit Emissionen oder Störungen aus dem Plangebiet ist durch die Festsetzung als 'Allgemeines Wohngebiet' mit verkehrsberuhigter Erschließung nicht zu rechnen.

Auf der Grundlage der DIN 18005 Teil I (1987), der RLS-90 (1990) (Richtlinien für Lärmschutz an Straßen) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen beurteilt. Aufgrund des Abstandes des Baugebietes zur Landesstraße 75 von 40 m und der bestehenden Straßenrandbebauung ist im Plangebiet kein zusätzlicher Lärmschutz erforderlich.

## 10 Kosten und Finanzierung

Aus der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

- Bau der Planstraße DM .....
- Verlegen des Schmutz- und Regenwasserkanals DM .....
- Verlegen der Gasleitungen DM .....
- Herstellen des Fuß- und Radweges DM .....
- Herstellen des Grünstreifens DM .....

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten von DM .....

Hiervon werden .....% auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Entworfen und aufgestellt gem. BauGB, BauNVO, PlanzV in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alveslohe.

Hamburg, den 03.09.1997

**haas consult**

Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH

Beschlossen auf der Sitzung des Gemeinderates vom 2.9...... 1997

Rat der Gemeinde Alveslohe

  
.....  
(Kettler)  
Bürgermeister



