

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Alveslohe

für folgenden Bereich

Tennisanlage , südlich der Kadener Strasse , westlich der Bundesautobahn 7

Begründung

1. Allgemeines / Verfahren

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.01.2010 beschlossen, die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 durchzuführen.

Rechtsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Die Landesbauordnung vom 22.01.2009

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Die Planung bezieht sich auf das ehemalige Tenniscenter Kadener Strasse. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,38 ha und liegt östlich der Ortslage und südlich der Kadener Strasse.

3. Planungsziel

Planungsziel ist es die Nachnutzung des nunmehr aufgegebenen Tenniscenters planerisch vorzubereiten. Diese wurde aufgegeben, da eine rentable diesbezügliche Nutzung nicht mehr realisierbar ist. Geplant ist die Umnutzung der westlichen Gebäudeteile in

zwei Physiotherapiepraxen mit den dazugehörigen Nebenräumen. Die bestehende Gaststätte, die beiden Betriebswohnungen und die bestehenden Außentennisplätze sollen weiterhin Bestand haben. Die ehemalige Tennishalle soll zum Unterstellen von Oldtimern und Booten genutzt werden. Bei der Tennishalle soll zudem auch die Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.

4. Planungsinhalt

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für den Bereich der als Gastronomie und als Praxen für Physiotherapie genutzt werden soll - incl. der bestehenden Tennisaußenplätze – als Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung als Sport und Gesundheit. Neben der Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen ist auch noch ein Zwischenbau zwischen der ehemaligen Tennishalle und den bestehenden Gebäudeteilen im Westen geplant. Aus diesem Grunde wurden die festgesetzten Baugrenzen aus dem Ursprungsplan geringfügig erweitert. Dies dient der Unterbringung einer der beiden geplanten Physiotherapiepraxen. Durch die Festsetzungen im Teil B Text ist sichergestellt, dass nur die genannten Nutzungen zulässig sind.

Die ehemalige Tennishalle wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Oldtimer festgesetzt. Wodurch der späteren Nutzung zum reinen Unterstellen von Oldtimern und wenigen Booten Rechnung getragen wird. Eine gewerbliche Nutzung (Reparatur, Handel oder Verkauf) ist ausdrücklich ausgeschlossen. Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, wird eine entsprechende Festsetzung im Text aufgenommen. Die bestehenden Außentennisplätze werden als Grünfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes haben weiterhin Bestand.

5. Umweltbericht

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 3 und 4.

b) Ziele des Umweltschutzes, soweit sie durch den Bebauungsplan berührt werden

Die im Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) festgelegten Ziele des

Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts wie folgt ermittelt:

- Boden, Wasser, Klima und Luft (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotop (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Artenschutz (Aussagen aus dem Landschaftsplan, Ortsbegehung, Potentialabschätzung)

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Tennisanlage mit Halle und Außenplätzen incl. Restaurant und Betriebsleiterwohnung. Nach Norden, Westen und Osten ist das Plangebiet von Gehölzanpflanzungen umgeben, nach Süden schließt sich das Regenrückhaltebecken an.

Der überplante Bereich ist bereits überbaut. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich lediglich um die Festsetzung einer Nutzungsänderung. Die geringfügige Erweiterung des Baufeldes zu Gunsten eines Zwischenbaus findet in einem Bereich statt, der bereits gepflastert ist. Naturschutzrechtliche Bedenken gegen eine zukünftige Bebauung bestehen aufgrund der intensiven Nutzung und Strukturarmut im Bereich der zusätzlichen Überbauung nicht. Die gegebenen landschaftlichen Strukturen im Randbereich des Baugebietes werden durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Boden

Der Bereich der zukünftigen Neubebauung ist bereits versiegelt (gepflastert).

Schutzgut Klima/Luft

Die Gemeinde Alveslohe liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung, nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Der oberflächennahe Grundwasserstand beträgt ca. 2,00 m. Aus Sicht der Grundwasserneubildung und des Grundwasserschutzes besitzt der Planungsraum, sofern nicht bebaut oder versiegelt, eine mittlere Qualität. Die Niederschläge versickern bezogen auf den unbebauten Bereich auf der Fläche. Altlasten sind im Planungsraum nicht bekannt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Tennisanlage mit Halle und Außenplätzen incl. Restaurant, Betriebsleiterwohnung und von Knickanpflanzungen umgebene Ackerfläche. Nach Norden, Westen und Osten ist das Plangebiet von Gehölzanpflanzungen umgeben, nach Süden schließt sich das Regenrückhaltebecken an. Der Bereich der zukünftigen zusätzlichen Versiegelung beschränkt sich auf den Bereich der Bereits bebaut ist. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist dieser Bereich als vollkommen unproblematisch einzustufen. Vorkommen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der lokalen Flächenausprägung nahezu auszuschließen. Dies gilt nicht für die das Plangebiet begrenzenden Gehölzstrukturen, die als Lebensraum für geschützte Vogelarten und Kleinsäugetiere dient. Zufallsbeobachtungen, in Form einer zweifachen Begehung kommen zu keinem anderen Ergebnis.

Schutzgut Ort und Landschaftsbild/ Kulturgüter

Der Planbereich ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Denkmalgeschützte oder erholungsrelevante bauliche Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht.

Schutzgut Mensch

Der Planbereich ist aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten nicht durch Geruchsimmissionen vorbelastet. Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist der Planbereich aufgrund durch den Verkehr auf der Kadener Strasse bereits vorbelastet.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

b) Entwicklungsprognose

Bei der Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt.

Schutzgut Boden

Im Hinblick auf den Boden ist in Anwendung der unveränderten Grundflächenzahl keine zusätzliche Versiegelung geplant. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ist mit der Planung nicht verbunden.

Schutzgut Wasser

Aus den genannten Gründen ist auch ein Eingriff in das Schutzgut Wasser mit der Planung nicht verbunden.

Die bestehende Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwasser) wird durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Kulturgüter

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet bereits bebaut ist. Gehölzstrukturen oder denkmalgeschützte und erholungsrelevante bauliche Einrichtungen werden durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Mensch

Die geplante Nutzungsänderung hat keinen Einfluss auf das Schutzgut Mensch.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen bleiben durch die Nutzungsänderung unverändert.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG von März 2002 eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bebauungsplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 42 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Feldermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus). Solange sich die Planung Nutzungsänderung mit der geringfügigen Erweiterung des Baufeldes beschränkt und weder Gebäude noch die bestehenden Anpflanzungen betroffen sind, bestehen keine artenschutzrechtlichen Vorbehalte gegen die geplante Bebauung.

Schutzgut Klima/ Luft

Hinsichtlich des Klimas sind die Eingriffsfolgen bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

Negativprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

a) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Vermeidungsmaßnahmen

Derartige Maßnahmen sind aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht erforderlich.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Standorte oder Planungsmög-

lichkeiten bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten.

6.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren

Technische Verfahren wurden nicht angewendet. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen vorgesehen.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsziel ist es die Nachnutzung des nunmehr aufgegebenen Tenniscenters planerisch vorzubereiten. Diese wurde aufgegeben, da eine rentable diesbezügliche Nutzung nicht mehr realisierbar ist. Geplant ist die Umnutzung der westlichen Gebäudeteile in zwei Physiotherapiepraxen mit den dazugehörigen Nebenräumen. Die bestehende Gaststätte und die beiden Betriebswohnungen sollen weiterhin Bestand haben. Die ehemalige Tennishalle soll zum Unterstellen von Oldtimern und Booten genutzt werden. Die bestehenden Außentennisplätze haben weiterhin Bestand. Bei der Tennishalle soll zudem auch die Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes gilt folgendes:

Solange sich die Planung und Vorhabensdurchführung auf die bestehende Bebauung und weder Gebäude noch alte Bäume betreffen sind, bestehen keine artenschutzrechtlichen Vorbehalte gegen die geplante Bebauung.

Ein Ausgleich ist planerisch nicht geboten, da die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die festgesetzte Änderung der Art der baulichen Nutzung führt auch zu keiner Ausgleichspflicht.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Netz.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Kleinkläranlage.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

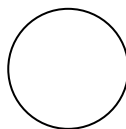
Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Erlass des Innenministeriums -IV-334-166.701.400- in dem Plangebiet sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen in einer Entfernung von 50,00 oder mehr Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind in Anwendung der LBO Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 und gem. A6 zu 4.4.1 der o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle des Kreises abzustimmen.

Gemeinde Alveslohe
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)

Verfasser: Kreis Segeberg - 61.00 -, © 2011