

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 17**

**der Gemeinde Alveslohe**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„ Kadener Strasse“**

## **Inhaltsübersicht**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Gestalterische Festsetzungen
  - Verkehrsflächen
  - Naturschutz
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17**

Die Gemeindevertretung Alveslohe hat am 02.10.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17 gefasst.

Der Plangeltungsbereich ist im gültigen Flächenutzungsplan als Baufläche dargestellt. Es handelt sich somit um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan ( § 8 Abs. 2 BauGB).

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 466) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58),
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 GVOBl. S.-H. S. 47).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 werden keine Vorhaben zulässig, für die nach der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen wäre.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt im Osten der Ortslage Alveslohe und wird begrenzt:

im Norden durch die „ Kadener Strasse“,

im Westen durch vorhandene Wohnbebauung ,

im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche .

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,00 ha .

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:25.000.

### **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Alveslohe beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 die bauliche Lückenschließung einer Freifläche verbindlich umzusetzen. Mit der Planung soll kleinen Handwerks,- Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, bei gleichzeitig geringeren Anforderungen an die Grundstücksgröße, die Möglichkeit einer Ansiedlung gegeben werden. Darüberhinaus besteht gleichzeitig die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichen Wohngebäuden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplätzen für kleinere Gewerbe-, Handwerks -und Dienstleistungsunternehmen ,
- Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Verhinderung einer massiven Gewerbeansiedlung im unmittelbaren Grenzbereich zur freien Landschaft,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn -und Arbeitsverhältnisse.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung besteht somit das „Einfügungsgebot“ in Anwendung des § 34 BauGB. Der Planbereich wird sowohl durch die umliegende Wohnbebauung als auch durch die gegenüberliegende gewerbliche Nutzung geprägt. In Anwendung des Einfügungsgebotes bleiben die planerischen Ziele der Gemeinde, hinsichtlich der gewünschten Art der baulichen Nutzung, gewahrt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist somit entbehrlich.

Das Baugebiet ist bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 in eingeschossiger und offener Bauweise zu bebauen. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Grundstücksgröße pro Wohngebäude muss mindestens 600 qm betragen.

Innerhalb eines Einzelhauses ist nur eine Wohneinheit zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird eine kleinmaßstäbliche Gebietsstruktur gewährleistet.

#### **Gestalterische Festsetzungen**

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem.

§ 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Garagen sind in ihrer Ausbildung und Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer generell zulässig sind. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Bezüglich der Höhenentwicklung wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Die Drenpelhöhe darf eine konstruktive Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die festgesetzte Firsthöhe entspricht der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück 28/3.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über eine an die „Kadener Strasse“ anzubindende Erschließungsstraße erschlossen. Am Ende dieser Straße wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 11,00 m angebunden. Die Fahrbahnbreite beträgt im Anbindungsbereich an die Kadener Straße 7,00 m und verjüngt sich im weiteren Verlauf auf 4,75 m. Auf einen separaten Gehweg wird verzichtet, da sich die Verkehre in einem ausreichenden Maß durch die vorgesehene gemischte Verkehrsfläche befriedigen lassen. Der Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen. Durch die beiden festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden bereits heute vorhandene Zufahrten gesichert. Die bestehenden und geplanten Anbindungen befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrt.

### **Naturschutz**

#### **Bestand**

Der westliche Teil des Plangebietes (Bereich, der durch die Stichstrasse erschlossen wird) wird zur Zeit landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Der östliche Bereich ist bereits teilweise bebaut, der unbebaute Bereich wird als Gartenland genutzt.

Straßenseitig besteht im östlichen Bereich eine Heckenanpflanzung sowie im westlichen Bereich 6 Einzelbäume. Als westliche Grundstücksabgrenzung des bebauten Grundstückes besteht eine lückenhafte Hecke die im weiteren südlichen Bereich in eine teilweise bestockte ca. 15,00 m breite Sukzessionsfläche übergeht.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert (Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der gegenüber liegenden gewerblichen Bebauung eine geringe Qualität. Klimatisch sind durch die ebene Geländesituation homogene Gegebenheiten anzutreffen. Ausgleichend bei witterungsbedingten Temperaturmaxima wirken sich die dauerhaft mit einer Vegetationsschicht bedeckten Garten und Ackerflächen aus.

Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren nicht. Als Bodenart liegt nicht versickerungsfähiger Lehm / sandiger Lehm Sand vor.

Zusammenfassend handelt es sich bei dem zukünftig überbaubaren Bereich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Im festgestellten Landschaftsplan wird der Plangeltungsbereich als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt, gegen dessen zukünftige Bebauung aus naturschützender und dorfbildprägender Sicht keine Bedenken existieren.

### **Eingriff**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche, die auch wenn sie bereits in Teilen bebaut ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Insofern wird durch den Bebauungsplan für die durch die Planung vorbereitete zusätzliche Bebauung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Dieser ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 (zzgl. 50 % für Nebenanlagen, Wege, Terrassen und ähnliches ) und der Versiegelung für die notwendigen Erschließungsanlagen .

Hierbei ergibt sich bei einer zukünftig zu bebauenden Fläche von ca. 8300 qm zzgl. der Versiegelung für die notwendige Erschließung von ca. 600 qm eine maximal mögliche Gesamtversiegelung von ca. 3700 qm. Hiervon in Abzug gebracht wird die Grundfläche der bestehenden genehmigten Gebäude auf dem Flurstück 28/3 mit einer Grundfläche von 330 qm, so dass sich der errechnete Wert von 3700 qm auf 3370 qm reduziert.

### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Im folgenden werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind erläutert:

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

- a) Durch die Bebauung einer „Baulücke“ in einem Bereich der durch gegenüberliegende Bebauung geprägt ist, wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden und insgesamt eine Arrondierung des Ortseingangsbereiches erreicht.
- b) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 wird eine massive Versiegelung vermieden.
- c) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.
- d) Es wird textlich festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig sind.
- e) Vorhandene landschaftlich wertvolle Strukturen werden als zu erhalten festgesetzt.

### **Ausgleichs -und Ersatzmaßnahmen**

- a) Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches ist zur freien Landschaft mit einer 3,00 m breiten Knickneuanlage abzapflanzen. Pro qm ist eine Pflanze aus dem Artenspektrum des Schlehen-Hasel Knickes zu pflanzen. Um den langsamwüchsigen Arten gegenüber den schnellwüchsigen Arten gleiche Startbedingungen zu ermöglichen, sollen Pflanzen der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Der Knick ist alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Der Knick ist durch einen Zaun zum Gartengrundstück abzugrenzen.
- b) Der Grenzbereich zur Kadener Straße und der Bereich zwischen geplanter Erschließungsstraße und vorhandener Bebauung ist mit einer 3,00 m breiten Heckenanpflanzung, als Ergänzung zu den vorhandenen Straßenbäumen, zu bepflanzen. Bei einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro qm sind Pflanzen der Schlehen- Hasel-Knick Gesellschaft zu verwenden. Diese Anpflanzung ist in Anwendung des Runderlasses aus dem Jahre 1998 lediglich mit 75 % in Ansatz zu bringen, so dass hier nur 360 qm als Ausgleichsfläche in Ansatz gebracht werden können.
- c) Im weiteren Verlauf zur freien Landschaft ist eine ca. 1000 qm große Fläche mit einheimischen Obstbäumen, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, zu bepflanzen. Insgesamt sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Die Fläche ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln und zweimal im Jahr,

unter Abtransport des Schnittgutes, zu mähen. Die Fläche ist durch einen Zaun zur freien Landschaft abzugrenzen.

- d) Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits durch vorhandene Gehölzpflanzungen sinnvoll zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Diese Anpflanzung wird als zu erhalten festgesetzt.
- e) Als Ergänzung der bereits vorhanden bestockten Sukzessionsfläche (als zu erhalten festgesetzt) wird festgesetzt, dass diese um ca. 700 qm zu erweitern ist. Diese Fläche ist mit Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knick Gesellschaft mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro qm zu bepflanzen.
- f) Außerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 600 qm zur Anpflanzung von Gehölzgruppen festgesetzt. Die Flächen sind mit Pflanzen der Schlehen- Hasel-Knick Gesellschaft zu bepflanzen und durch einen Zaun von der freien Landschaft abzugrenzen

Insgesamt steht somit der maximal möglichen Versiegelung von ca. 3370 qm eine Ausgleichsfläche von ca. 2270 qm (210 qm Knickneuanpflanzung, 1.000 qm Streuobstwiese, 700 qm Anpflanzungen als Ergänzung einer bereits bestehenden Anpflanzung, 360 qm Heckenneuanpflanzung,) gegenüber, wodurch der notwendige Ausgleich erbracht ist. Die externe Pflanzfläche wurde bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt, da diese seitens der Unteren Naturschutzbehörde als solche nicht akzeptiert wurde.

## **5. Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Baugebietes in Verbindung mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung, sind unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der verkehrlichen Frequentierung der „Kadener Strasse“ weder passive noch aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der ehemaligen Schweinehaltung des Betriebes Lütje im Süden des Geltungsbereiches wird folgendes ausgeführt: Die Schweinehaltung wurde bereits aufgegeben und der Stall einer anderen Nutzung (Baustofflager) zugeführt, wodurch der Bestandsschutz erloschen ist.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**



Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Netz „Wasserverteilungszweckverbandes Rantzau“.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das zentrale Abwassernetz gewährleistet.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt je nach der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung mit oder ohne Regenrückhaltung in die Pinnau. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird im Rahmen des Bauantrages geprüft wie die Oberflächenentwässerung erfolgen muss. Eine Versickerung vor Ort scheidet aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse aus.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON. 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. Am Tage der Müllabfuhr sind die Müllbehälter an die Kadener Strasse zu bringen.

#### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Quickborn erfolgen.

#### **Feuerlöscheinrichtung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400- in dem Plangebiet sichergestellt. Es wird eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h sichergestellt.

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 : 2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

### **7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.**

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung

erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

### **Umlegung, Grenzregelung, Enteignung**

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegendem Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

### **8. Kosten**

Die infolge des Bebauungsplanes Nr. 17 entstehenden Kosten werden durch vertragliche Regelung auf die Anlieger umgelegt.

### **9. Hinweise**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Alveslohe, den

-----

Der Bürgermeister