

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18

- Bebauungsplan der Innenentwicklung-

der Gemeinde Alveslohe

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Westlich der Kaltenkirchener Chaussee zwischen Schlesienstrasse und der Strasse an der Bahn“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18

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
- Grünordnung

5. Immissionsschutz

6. Ver- und Entsorgung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Kosten

9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alveslohe hat am 01.11.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 gefasst. Am 06.03.2007 wurde der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst; dies mit der Maßgabe, dass das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) durchgeführt wird.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines innerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Alveslohe liegenden Bereiches wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitet. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei wird von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB abgesehen. Im Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr der gegebenen Nutzung, da handwerkliche und gewerbliche Betrieb im prägenden Umgebungsbereich nicht vorhanden sind. Dieser stellt sich vielmehr als Allgemeines Wohngebiet dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen einer späteren Berichtigung Die Voraussetzungen zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine von Wohnbebauung umgebene innerörtliche Freifläche im Zentrum der Ortslage. Der Bereich wird durch bestehende Wohnbebauung begrenzt:

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,52 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Alveslohe fehlen Wohnbauflächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Insbesondere für jüngere Einwohner stehen seit der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 16 und 17 keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Durch den Bebauungsplan Nr. 18 soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen. Da sich das Plangebiet im Eigentum der Gemeinde befindet ist sichergestellt, dass das Bauland an ortsansässige Bewerber (Junges Wohnen) vergeben wird. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von maximal 8 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer von Bebauung umgebenden innerörtlichen Freifläche,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verhinderung einer massiven dorfuntypischen Bebauung ,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die geplante Realisierung von umfangreichen Durchgrünungsmaßnahmen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Alveslohe handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten innerhalb des Innenbereiches

liegenden Bereich. Das Plangebiet wird zurzeit als Grünland (Hundewiese) genutzt. Eine Realisierung, der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung, ist kurzfristig vorgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,52 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im Wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA).....ca. 0,45 ha
- Verkehrsflächenca. 0,07 ha

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können maximal 8 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,27 sind als Anpassung der unmittelbar angrenzenden Bebauung nur Einzelhäuser in maximal zweigeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße und die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe trägt zu einer Einbindung in die Dorfstruktur bei, wobei in Verbindung mit dem festgesetzten Bau- feld dazu beigetragen wird eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei wird insbesondere auf die

Kubatur der zukünftigen Gebäude abgestellt. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ in die umliegende Bebauung, die durch die Realisierung von Bebauungsplänen mit ähnlichen gestalterischen Festsetzungen entstanden sind, gewährleistet werden. Gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m, die Traufhöhe eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Die Drenpelhöhe darf eine konstruktive Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- b) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiver Baukörper ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch Anbindung an die Straße „An der Bahn“ sichergestellt. Die neu zu realisierende Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt, mit einer Gesamtausbaubreite von 5,50 m im Mischprinzip ausgebaut werden. Diese Verkehrsberuhigung soll durch das vorgesehene Mischprinzip (keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn), Pflasterwechsel und Aufpflasterungen erreicht werden. Weiterhin sind Fahrbahnversätze, Aufweitungen und Einengungen vorgesehen. Die Straße endet in einer Wendeanlage mit einem Radius von 10,0 m. Im Bereich der Wendeanlage sind zusätzlich 3 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Sie sind im einem Wasser - und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden im Vorgartenbereich der Straßenzugewandten Bauplätze zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird als Abgrenzung des Baugebietes zur umliegenden Bebauung eine 3,00 m breite Hecke festgesetzt. Diese ist zweireihig mit Pflanzen der Schlehen – Hasel Knickgesellschaft zu bepflanzen.

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche sind drei Einzelbäume zu pflanzen.

Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von Bebauung umgebene Grünfläche, die als Hundewiese genutzt wird. Gehölzanpflanzungen bestehen nicht. Hinsichtlich des Artenschutzes werden aufgrund der Biotopqualität durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet die einen Verbotstabestand des § 42 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden. Weder Reptilien noch Großsäugern oder Fledermäusen bietet der Lebensraum eine Aufenthaltsqualität. Kleinsäuger wie Feldmaus und Insekten dient der Lebensraum als Nahrungsrundlage . Geschützte Arten sind hiervon aber nicht betroffen.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe der seitens der AKN betriebenen Bahnlinie. Da bereits Gutachten für ähnlich gelagerte Fälle (Entwicklung eines Wohngebietes an der gleichen Bahnstrecke) vorliegen ist sichergestellt, dass weder passive noch aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

6.Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende zentrale Netz.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Gebiet wird an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Plangebiet im Eigentum der Gemeinde befindet.

8. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden 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 wieder verwendet werden.
- c) Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige den gesetzlichen Vorschriften behandelnde Auswirkungen geltend gemacht werden.

Gemeinde Alveslohe

(Der Bürgermeister)