

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23

der Gemeinde Alveslohe

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Pinndieck“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.23

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gestaltung
- Verkehrsflächen
- Artenschutz

5. Immissionsschutz

6. Ver- und Entsorgung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.23

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alveslohe hat am 11.01.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 gefasst; dies mit der Maßgabe, dass das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines dem Innenbereich zugehörigen liegenden Bereiches wird der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht wesentlich geändert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines durch Bebauung umgebenen und geprägten 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. Im Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein kleinerer Bereich im Südosten des Plangebietes wurde als Fläche für Maßnahmen gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens berichtigt. 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 einen durch Wohnbebauung geprägten Bereich. Produzierende landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb der Ortslage nicht mehr vorhanden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Nutzung.

- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Gewährleistung einer moderaten dorftypischen Bebauung.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Alveslohe handelt es sich um die Überplanung eines bebauten, innerhalb des Innenbereiches liegenden Bereiches. Bebauungsrechte, die über das heute bereits zulässige Maß hinausgehen, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf den Bestand abgestellt. Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, wobei sonstige Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Hinsichtlich des Maßes der Baulichen Nutzung wird zum Erhalt des Ortsbildes eine maximale Firsthöhe von 8,50 bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

Hinsichtlich der Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Hausgruppen und Doppelhäuser sind generell ausgeschlossen. Innerhalb eines Wohngebäudes (Einzelhaus) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den gegebenen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße und die festgesetzten baugrenzen, die sich am Bestand orientieren tragen zu einer Einbindung in die Gebietsstruktur bei. Dies gilt auch für das festgesetzte Baufeld. Hierbei wird ein 5,00 m breiter Bereich zum südlich verlaufenden Graben berücksichtigt.

Im Zuge der Wahrung des Bestandsschutzes ist eine Abweichung von der Festsetzung der Zahl der Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle oder um ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle handelt. Gleiches gilt für die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und die festgesetzte Firsthöhe.

Gestalterische Festsetzungen

Um ein gestalterischen „Einfügen“ der möglichen Neubauten in die umgebene Bebauung zu gewährleisten, werden gestalterische Festsetzung hinsichtlich der Sockel- und Trauf- und Drenpelhöhe sowie der Dacheindeckungen und Dachneigung getroffen.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits in einem ausreichenden Maße vorhanden. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet und sind auch nicht notwendig. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken nachzuweisen. Zum Erreichen der südlich gelegenen Koppel und zur Pflege des Gemeindegrabens wird ein 5,00 m breites Geh- Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Artenschutz

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich bereits bebaut ist und eine Zulässigkeit der unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile nicht vorbereitet wird, werden hinsichtlich des Artenschutzes durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die einen Verbotstabweisungsbestand des § 42 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden. Eine Befreiung gem. § 62 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich. Wertvolle Biotopstrukturen, die einen Lebensraum für besonders geschützte Arten darstellen (z. B. naturnaher Gartenteich) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Altlasten

Die beiden gemeldeten Altlastenverdachtsflächen wurden einer historischen Untersuchung unterzogen. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetrieb und einen Asbestsanierungsbetrieb. Auf dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb wurden keine Ablagerungen vorgenommen. Es handelte sich lediglich um ein Büro sowie Stellplatz für Fahrzeuge.

Auf dem Grundstück Pinndieck 21 wurde von 1974 bis 1979 zunächst eine Mühle für Knochen und anschließend für Asbest betrieben. Der Altlastenverdacht bleibt unklar, so dass der Bereich aus dem Bebauungsplan heraus genommen wurde.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz und Geruchsschutz

Auf Grund der Lage und des baulichen Bestandes incl. der gegebenen Nutzung des Baugebiets ist nicht mit Immissionen zu rechnen, die über das zulässige Maß hinausgehen.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende zentrale Netz.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Gebiet ist an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde angeschlossen. Unbelastetes Regenwasser ist- wenn der Untergrund dies zulässt- auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Hinsichtlich der angespannten Entwässerungssituation wird nördlich der Straße Pinndiek ein Graben ausgehoben. Der bestehende Engpass durch ein Entwässerungsrohr wird durch Entfernung desselben aufgehoben. Gleichzeitig wird ein Schacht gesetzt, so dass nunmehr die Möglichkeit zum Durchspülen besteht. Südlich der Straße wurde das bestehende Regenrückhaltebecken durch Pflegemaßnahmen freigeschnitten. Sollte diese Maßnahmen nicht ausreichen ist eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

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.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit $48 \text{ m}^3 / \text{h}$ in Anwendung des Erlasses des Innenministers -IV-334-166.701.400 sichergestellt. Die Zufahrten und Zugänge der Gebäude müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 für Feuerwehr und Rettungsdienst genügen.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

8. 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.

Gemeinde Alveslohe

(Der Bürgermeister)