

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 26

der Gemeinde Alveslohe

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Dieckskamp“



## **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.26**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Kosten**
- 10. Hinweise**

### **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.26**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alveslohe hat am            den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 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),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.Januar 2009 in der zuletzt geänderten Fassung.

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 als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung (als Wohnbaufläche) angepasst. 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 zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich an vorhandene Bebauung anschließt.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,4 ha und untergliedert sich in zwei Teilbereiche.

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**

Sei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr.18 im Jahre 2007 stehen in der Gemeinde Alveslohe, mit Ausnahme vereinzelt vorhandener Baulücken, keine Wohnbauplätze mehr zur Verfügung. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nur eingeschränkt zur Verfügung. Durch den Bebauungsplan Nr. 26 soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um diesen Bedarf längerfristig zu decken zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen.

Die Realisierung des Baugebietes ist mittelfristig vorgesehen.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 30 zusätzlichen Bauplätzen für den längerfristigen örtlichen Wohnraumbedarf.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer von Bebauung umgebenen innerörtlichen Freifläche.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.

- Schaffung eines Neubaugebietes in der Nähe des Dorfkentrums in günstiger Lage zu den bestehenden gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen und Einrichtungen des ÖPNV.

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

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Alveslohe handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten zurzeit landwirtschaftlich genutzten Bereichs. Das Baugebiet wird im Süden, Westen und Osten durch bestehende Bebauung begrenzt. Im Norden wird das Baugebiet durch die Trasse der AKN begrenzt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO bzw. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Es können ca. 30 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser, in zweigeschossiger und offener Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses oder einer Doppelhauses 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, welche durch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit adäquaten Festsetzungen realisiert wurde. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße trägt zu einer Einbindung in die Dorfstruktur bei, wobei in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld 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 bzw. Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 8 (3) BauNVO 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 „Ein-

fügen“ in die umliegende Bebauung gewährleistet werden. Gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Traufhöhe darf 5,00 m nicht überschreiten.
- b) Als Dachform sind Sattel, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu 50° zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiv in Erscheinung tretender Baukörper ermöglicht.

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch eine Neuanzulegende Erschließungsstraße mit Anschluss an die Eichenstrasse und die Straße am Pinddieck sichergestellt. Die neu zu realisierenden Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt, mit einer Gesamtausbaubreite von 6,25 m ausgebaut werden. Die Verkehrsberuhigung soll durch das vorgesehene Mischprinzip (keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn), Pflasterwechsel und Aufpflasterungen erreicht werden. Die Straßenbreite ermöglicht auch die Anlage von Parkplätzen, die gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung beitragen. Sie sind im einem Wasser - und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Das gleiche gilt für die vorgesehenen Geh,- Fahr – und Leitungsrechte mit Anbindung an die geplante Erschließungsstraße. Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

### **Grünordnung**

Aufgrund der Tatsache, dass durch die Planung mehrere Großbäume und einige Meter laufender Knick beseitigt werden und darüber hinaus ein bestehender Graben überbaut werden soll, wurde ein Fachbeitrag Natur und Landschaft in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in Form von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Fachbeitrag wird der Begründung als Anlage beigelegt.

### **Minimierungsmaßnahmen**

Zur Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes wird folgendes festgesetzt:

1. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bei gleichzeitiger Einzelhausbebauung wird eine massive Versiegelung vermieden.
2. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
3. Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken ganzflächige versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig.
4. Im Bebauungsplan werden zur inneren Durchgrünung und Abgrenzung zur freien Landschaft Anpflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzung muss mit mindestens 3 verschiedenen Pflanzenarten aus dem Spektrum der Schlehen- Hasel Knickgesellschaft (z.B. Hainbuche, Schlehe, Hollunder, Haselnuss, Weißdorn, Eiche, Ahorn, Hainbuche, Buche) erfolgen.
5. Die ortsbildprägenden Bäume werden überwiegend als zu erhalten festgesetzt. Die Bauzeitenregelung ist so auszulegen, dass die Eingriffe in den bestehenden Gehölzbestand nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März erfolgen darf. Die zu erhaltenden Gehölze (Knicks, Bäume) in der Nähe von Baumaßnahmen werden während der Baudurchführung mit geeigneten Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen geschützt (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, Wurzelschutz; je nach Bedarf). Dies gilt insbesondere für den Großbaum im Bereich der zukünftigen Erschließung. Eine Lagerung von Bodenmassen oder Baumaterialien im Wurzelbereich von Bäumen oder unmittelbar am Knickwall zu vermeiden. Die verbleibenden Knicks sollten bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten durch eine geeignete Abgrenzung (Flutterband o.ä.) abmarkiert werden.
6. Für die Anlage von Zufahrten auf die neuen Wohngrundstücke werden vorrangig vorhandene Knicklücken genutzt. Dies ist im westlichen Knickabschnitt im Bereich der zukünftig entfallenden Garagen möglich. Im östlichen Knickabschnitt sind Knickdurchbrüche für Zufahrten allerdings nicht vermeidbar. Um dabei eine übermäßige Zerstückelung des Knicks zu vermeiden, werden Zufahrten benachbarter Grundstücke gebündelt und eine vorhandene Knicklücke geschlossen.  
Durch die gesonderte Festsetzung der Überhänger im Knick an der Eichenstraße (Nr. 2a- c) zur Erhaltung werden Verluste der möglichen Quartiere für geschützte Fledermausarten im Geltungsbereich vermieden.
7. Zum Schutz des straßenseitigen Knicks entlang der Eichenstraße wird ein 3,00 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Die große Lücke, die nach Abbruch der Garagen an der Eichenstraße entstehen wird, wird bis auf die erforderlichen zukünftigen Grundstückszufahrten verkleinert.

Dies erfolgt durch eine Verlegung von Knickabschnitten, die im Rahmen des B-Plans Nr. 26 entfallen müssen. Gleiches gilt für eine vorhandene Knicklücke im östlichen Abschnitt, die nicht für Zufahrten benötigt wird und somit geschlossen werden kann.

Für die Knickergänzung und den Lückenschluss und werden Teilabschnitte des Gehölzbewachsenen verwendet. Die zu verlegenden Knickabschnitte werden vorher auf den Stock gesetzt. An den neuen Standorten wird eine ca. 2,00 m breite und bis 0,50 m tiefe Pflanzmulde in der jeweils erforderlichen Länge ausgehoben und der darin anstehende Boden gelockert und gewässert.

Anschließend werden die jeweiligen Knickabschnitte vom alten an die neuen Standorte versetzt und die Wälle mit Mutterboden neu modelliert. Am Wallfuß wird eine Mulde für das Wässern ausgebildet. Ausführungszeiträume sind Herbst oder Frühjahr. Details sind dem Fachbeitrag zu entnehmen der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Sofern der Stockauschlag auf den verschobenen Knicks nur lückig erfolgt, wird eine ergänzende Bepflanzung mit Sträuchern in folgender Artenzusammensetzung durchgeführt:

Sträucher: Brombeere, Hasel, Heckenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Wald-Geißblatt, Himbeere, Gemeiner Schneeball. Es sind mindestens 3 verschiedenen Pflanzenarten zu verwenden.

Als Pflanzqualität werden Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm verwendet.

Die ansonsten übliche Anpflanzung von Baumarten wird hier nicht für erforderlich erachtet.

Insgesamt werden 22 m Knick im Geltungsbereich verlegt. Dies stellt einen Teilausgleich des zu erwartenden Knickverlusts im Geltungsbereich dar.

### **Anpflanzung von Ersatzbäumen im Geltungsbereich**

Auf der Grünfläche innerhalb des Kreisverkehrs ist die Anpflanzung von drei Bäumen vorgesehen. Diese werden als Teilausgleich für die zu beseitigenden Bäume im Geltungsbereich herangezogen. Es werden drei hochstämmige Laubbäume ange-

pflanzt. Folgende standortheimische Arten werden vorgeschlagen, wobei nur eine Art für die drei Bäume verwendet werden sollte:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Winterlinde (*Tilia cordata* „Greenspire“),

Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

Als Mindestpflanzqualität wird verwendet: Hochstamm, StU 12 – 14 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen. Es wird jedoch empfohlen, eine größere Pflanzqualität zu verwenden, damit die Bäume relativ zügig auch ihre gestalterische Funktion im Straßenraum erreichen können.

### **Knickneuanlage mit Überhältern**

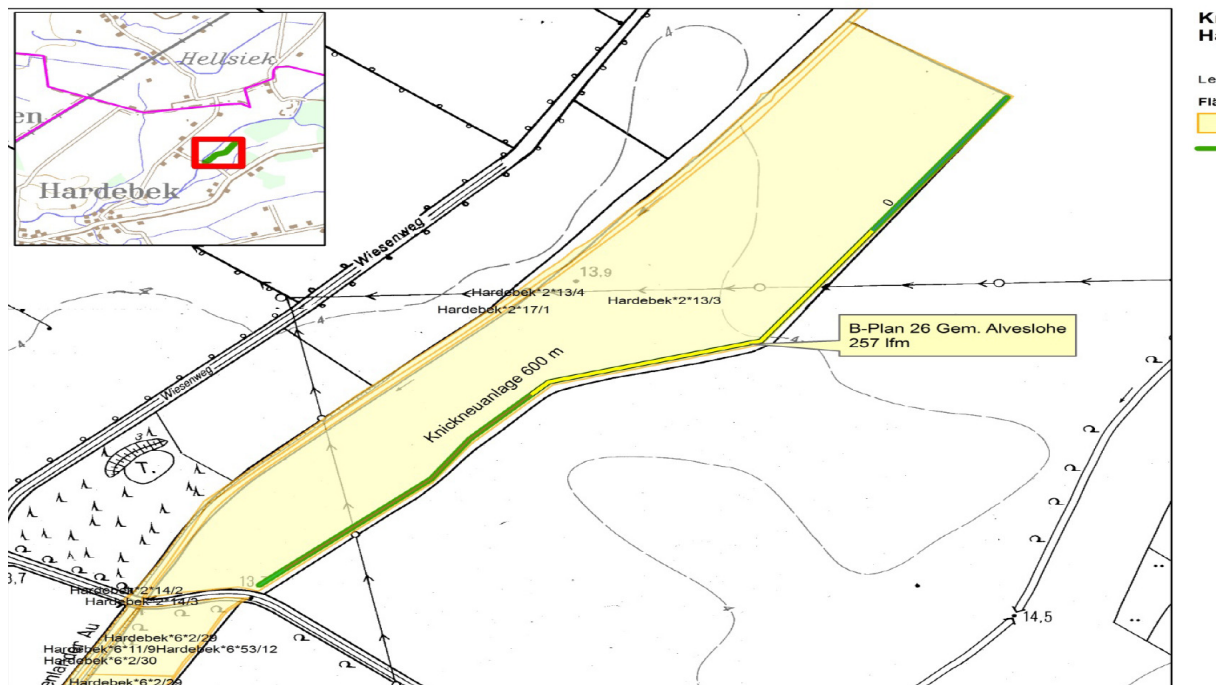
Über die Knickverschiebung und Anpflanzung der drei Ersatzbäume hinaus sind im Geltungsbereich keine weiteren Kompensationsmaßnahmen möglich. Da auch im weiteren Gemeindegebiet keine geeigneten Standorte zur Knickneuanlage zur Verfügung stehen, wird der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 257 m Knickneuanlage mit Anpflanzung von 10 Überhältern auf einer Ökokontofläche im Eigentum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein realisiert.

Es handelt sich um die Ökokontofläche Hardebek (ÖK 88-09) in der Gemeinde Hardebek, Kreis Segeberg, Flurstück 13/3 Flur 2, Gemarkung Hardebeck. Das Ökokonto befindet sich ca. 23 km nördlich der Gemeinde Alveslohe und damit im gleichen Hauptnaturraum wie der Geltungsbereich des B-Plans (Schleswig-Holsteinische Geest). Die Fläche liegt an der Brokenlander Au nordöstlich von Hardebek in einer Hauptverbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems Schleswig-Holstein.

Auf der Fläche werden insgesamt ca. 600 m Knick neu angelegt. 257 m davon werden als Ausgleich für die Eingriffe durch den B-Plan Nr. 26 herangezogen. Im Verlauf dieser Knickneuanlage werden weiterhin 10 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) als Knicküberhälter angepflanzt, die dem Ersatz der überplanten Bäume bzw. Überhälter im Geltungsbereich dienen (siehe Abb. 2). Gemäß Knickerlass sollen Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm als Ersatz für große Knicküberhälter verwendet. Die Verwendung von Hochstämmen in dieser Größenordnung zur Pflanzung als Knicküberhälter ist erfahrungsgemäß recht problematisch, da die Anwuchsbedingungen auf dem neu aufgesetzten Knickwall schwieriger sind



als im gewachsenen Boden und die Ausfallquote höher ist. Daher werden hier in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg und der Ausgleichsagentur große Heister als Pflanzqualität gesetzt, die zu Knicküberhältern entwickelt werden. Die Flächenbereitstellung und die dauerhafte Sicherung des Knickausgleichs in Hardebek werden durch die Stiftung Naturschutz SH gewährleistet, die Maßnahmen zu Knickherstellung erfolgen durch die Ausgleichsagentur SH. Zwischen der Gemeinde Alveslohe, der Stiftung Naturschutz SH und der Ausgleichsagentur SH wird ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen. Dadurch wird der Knickausgleich und der Baumersatz für den B-Plan Nr. 26 gesichert.



### Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung einer Bauzeitenregelung -für den Eingriff in den bestehenden Gehölzbestand- ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist. Die Bauzeitenregelung ist so auszulegen, dass die Eingriffe in den bestehenden Gehölzbestand nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März erfolgen darf. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

## **Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet im Norden durch die Bahnlinie und im Süden durch eine stärker befahrenen Straße begrenzt wird und darüber hinaus im Osten des Plangebietes ein Gewerbegebiet, das neue Feuerwehrgerätehaus und im Westen ein Landhandelbetrieb besteht, wurde durch ein Gutachten geprüft, ob das Plangebiet ausreichend vor Lärm geschützt ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Straße, der Bahnlinie und des Feuerwehrgerätehauses keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Hinsichtlich der Lärmentwicklung des westlich gelegenen Landhandels sind in Verbindung mit den gegenbegeben Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Anforderungen des Lärmschutzes werden bereits durch die einzuhaltenden Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt. Festsetzungen zum Lärmschutz sind daher entbehrlich.

Bzgl. des östlich angrenzenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 21) wurden im Ursprungsplan für drei Teilbereiche Lärmkontingente festgesetzt. Für den Teilbereich I werden die Kontingente nunmehr so reduziert, dass auch ein vollkommenes Ausnutzen des Kontingentes nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte im geplanten Wohngebiet führen wird. Die Gemeinde hat bereits die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 beschlossen, in dem ein entsprechendes Lärmkontingent festgesetzt wird. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

## **7.Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Alveslohe.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Das Schmutzwasser wird an durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz entsorgt. Hinsichtlich des Oberflächenwassers wurde durch Bodenuntersuchungen festgestellt, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in das zu erweiternde nördlich gelegene Regenrückhaltebecken. Dieses soll um ca. 1.150 m<sup>3</sup> erweitert werden. Eine Planung hierzu wird derzeit in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erarbeitet. Eine Versickerung von nicht

belastetem Oberflächenwasser ist aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Die bestehenden Gräben werden zugeschüttet, Die Oberflächenentwässerung erfolgt nunmehr ausschließlich über das neue Leitungsnetz mit Einleitung in das zu erweiternde Regenrückhaltebecken. Auch das Oberflächenwasser des neu gebauten Feuerwehrgerätehauses wird durch das neue Netz mit aufgenommen und abgeführt. Eine wasserrechtliche Genehmigung hierzu ist einzuholen. Falls eine Ausgleichspflicht aus wasserrechtlichen Gründen bestehen sollte, so ist dieser auf Vorhabenebene sicher zu stellen.

### **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 seit dem 30. August 2010 durch die "Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.August 2010 - IV 334 - 166.701.400 - geregelt. Die Bemessung der ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel erfolgen und bei der Realisierung des Baugebietes umgesetzt.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9. Kosten**

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 26 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag umgelegt.

**10. 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) In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche diesbezüglich zu untersuchen.

Gemeinde Alveslohe

---

(Der Bürgermeister)