



Gemeinde Fahrenkrug

Bebauungsplan Nr. 8, 2. Änderung

für das Gebiet

„Grundstücke nördlich der Straße Raiffeisenplatz“

Begründung

Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

4.3 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen

4.4 Gestalterische Festsetzungen

4.5 Anpflanzung von Gehölzen

5 5 Eingriffe, gesetzlicher Biotopschutz, besonderer Artenschutz

6 Verkehrliche Erschließung

7 Ver- und Entsorgung

8 Nachsorgender Bodenschutz

9 Hinweise

Anlagen

Baugrunduntersuchungen, GBU – Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz, 31.08.2018, 19.02.2021

Erg. Orientierende Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, 27.06.2016, 26.06.2018

Ergebnis Pumpversuch am Endpunkt des Versorgungsstranges DN 100 am Raiffeisenplatz, BERG-HINRICHS GmbH, 10.06.2021

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Fahrenkrug hat in ihrer Sitzung am 05.10.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "Grundstücke nördlich Raiffeisenplatz" beschlossen. Mit dieser Planung werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes an die heutigen Anforderungen einer zeitgemäßen Flächennutzung angepasst.

Die zulässige Grundfläche liegt mit 5.521,9 m² deutlich unter 20.000 m². Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt werden, sind zusammenzurechnen. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung und Ergänzung zu berücksichtigen. Dieser setzt eine zulässige Grundfläche von 2.079 m² fest. Beide Pläne zusammen liegen bei 7.600,9 m² und damit deutlich unter 10.000 m² bzw. 20.000 m².

Die Ausschlusskriterien des § 13 a Abs. 1 Satz 3 bis 5 BauGB werden von der Planung nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Die Gemeinde verfügt als Mitglied des Zweckverbandes Mittelzentrum über einen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 11.08.2005), der das Plangebiet als gemischte Baufläche darstellt. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan wird als 53. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst. Im Landschaftsplan (Schleswig-Holsteinische Landesgesellschaft, 26.03.1997) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom i.d.F. vom 23.01.1990 in der zuletzt geänderten Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung

Sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplanes verlieren für den Plangeltungsbe-
reich der 2. Änderung ihre Gültigkeit.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich Raiffeisenplatz 1 A bis 5, östlich Raiffeisenplatz und westlich angrenzend an das Baugebiet Mariahöf. Es hat eine Größe von 2,22 ha

und ist bereits in Teilen bebaut. Dazwischen befinden sich auch größere Freiflächen mit überwiegend intensiver Pflege bzw. Nutzung. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



Abb. 1 Luftbild mit Plangeltungsbereich

An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet grenzen derzeit noch landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des neuen Wohngebietes hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I (heute III Ost) liegt die Gemeinde Fahrenkrug im Stadt- und Umlandbereich von Bad Segeberg und bildet mit dem Mittelzentrum Bad Segeberg und der Stadt Wahlstedt ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Die Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden. Dieser Zielsetzung folgend war der Ursprungsplan aus dem Jahr 1997 auf die Entwicklung von Mischgebietsflächen ausgerichtet. Eine Umsetzung der Planung ist bis auf die Realisierung von 2 Reihenhäusern mit je 3 Wohneinheiten bisher nicht erfolgt. Dies war zum einen darin begründet, dass die Flächen nicht zur Verfügung gestellt wurden, aber es lag auch an der mangelnden Nachfrage von Flächen für eine Mischgebietsnutzung.

Dem gegenüber steigt die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Raum Bad Segeberg stetig an und führt zu einer verstärkten Nachfrage in Fahrenkrug. Fahrenkrug ist aufgrund der Nähe zu Bad Segeberg und Wahlstedt, der guten Anbindung an das überregionale Straßennetz und des Bahnanschlusses an die Strecke Bad Oldesloe – Neumünster ein attraktiver und begehrter Wohnstandort. Die Gemeinde hat sich in den letzten 15 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich entwickelt mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 2,8 Wohneinheiten in den letzten 10 Jahren. Dabei ist die Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten bis auf aktuell 5 pro Jahr gestiegen. Alle älteren Bebauungspläne sind nahezu vollständig umgesetzt, so dass aufgrund fehlender Flächenangebote Interessenten keine Bauflächen angeboten werden können.

Die Erfassung baulicher Nachverdichtungspotentiale aus 2016 (Planverfasser: PLANUNG kompakt STADT) kommt zu folgendem Ergebnis:

„FAZIT

Somit stehen in der Gemeinde Fahrenkrug ca. 10 Baulücken zur Verfügung, die umgehend mit ca. 10 Wohneinheiten bebaut werden können, wenn die Eigentümer zu einer Veräußerung ihrer Fläche bereit sind. Weitere Reserven bestehen mittel- und langfristig.

Somit sind die vorhandenen wohnbaulichen Nachverdichtungspotenziale in den bebauten Ortslagen der Gemeinde Fahrenkrug **nicht** ausreichend.

Der darüber hinaus fehlende Bedarf könnte z. T. im Innenbereich durch Nachverdichtungen über Bebauungsplänen nach § 13a BauGB geschaffen werden. Allerdings ist die Fläche mit 17 Bauflächen nicht ausreichend, um den tatsächlichen Bedarf zu decken.“

Auf eine Fortschreibung der Erfassung wird verzichtet, da sich die der Potentialermittlung zugrundeliegenden Daten nicht wesentlich geändert haben. Der Bedarf wurde seinerzeit mit 59 Wohneinheiten ermittelt. Unter Berücksichtigung der 10 Baulücken und der 5 seither geschaffenen Wohneinheiten ergibt sich ein Bedarf von 54 Wohneinheiten.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 8, 1. Änderung und Ergänzung und Nr. 8, 2. Änderung werden zusammen 30 zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht. Diese Zahl liegt deutlich unterhalb des bis 2030 vorgegebenen Entwicklungsrahmens von aktuell 68 Wohneinheiten und kann den Bedarf auch weiterhin nicht vollständig decken.

Um den weiterhin vorhandenen Bedarf anteilig decken zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung aufgestellt und der Ursprungsplan durch die 2. Änderung bedarfsgerecht angepasst.

Übergeordnetes Planungsziel ist die kurzfristige Schaffung von Wohnraum mittels einer beschleunigten vorbereitenden Bauleitplanung.

Konkrete Ziele sind:

- Anpassung der Art der Nutzung an den heutigen Bedarf, tlw. Änderung von Mischgebietsnutzung zu allgemeinem Wohnen
- Optimierung der Baugrenzen
- Optimierung der Verkehrsfläche
- Sicherung einer verkehrlichen Anbindung der nördlich gelegenen Fläche (Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung und Erweiterung)
- Anpassung der Grünordnung an das heutige Nutzungskonzept

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die Bebauung der näheren Umgebung, insbesondere an die östlich und westlich gelegene Wohnbebauung.

Die Flächen im äußeren Ring der Ringstraße werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die neben einer reinen Wohnnutzung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe und die angestrebte Wohnqualität als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht und mit der aber auch die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können. Gleichzeitig begrenzt sie die Bebaubarkeit aber auch auf eine Weise, die ein flächensparendes Bebauen erfordert.

Die Flächen innerhalb der Ringstraße bleiben wie in der Ursprungsplanung weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Südlich der Ringstraße ist bereits ein gewerblicher Ansatz vorhanden. Wünschenswert wären weitere Ansiedlungen von Dienstleistern, Praxen oder kleineren Einzelhandelsbetrieben.

Die Grundflächenzahl wird hier mit 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass neue Gebäude bzw. die Grundstücksausnutzungen sich nicht zu stark von den umgebenden Wohngrundstücken abheben.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das typische Ortsbild gewahrt bleibt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dies entspricht der prägenden Umgebung des Plangebietes und trägt dazu bei, dass die zukünftige Bebauung sich harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird. Zudem gibt es im ländlichen Raum seit Längerem keine nennenswerte Nachfrage nach Reihen- oder Mehrfamilienhäusern. Ein Geschosswohnungsbau wird aufgrund der Massivität der Baukörper und des entstehenden Verkehrsaufkommens als nicht verträglich beurteilt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Naturschutzrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen

In jüngerer Vergangenheit kommt es in nahezu allen Ortslagen in einzelnen Straßen dazu, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichen und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden müssen. Einige der Wohnstraßen sind für heutige Verhältnisse oftmals schmal bemessen und besitzen ggf. auch keinen Gehweg. Es besteht die Gefahr von Behinderungen bei der Durchfahrt und die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst scheint nicht immer gesichert. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zudem das Ortsbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder. Um dieser Problematik vorzubeugen, werden für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Bei einer gewerblichen Nutzung darf die zulässige Grundflächenzahl für die Anlage von betriebsbezogenen Stellplätzen um 100 m² überschritten werden, um sicherzustellen, dass der Verkehrsraum nicht über Gebühr vom ruhenden Verkehr beansprucht wird.

4.3 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt von Einzelhäusern auf zeitgemäß großen Grundstücken. Um die Bebauung in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen und zur Anpassung an die dorftypischen Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung, erscheint eine der Situation angemessene Begrenzung der Ausnutzung der Grundstücke geboten. Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für ein Einzelhaus und von 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit liegt sie leicht unterhalb der ortstypischen Grundstücksgrößen, was aber für die künftigen Bauherren leichter zu finanzieren und somit für die Zielgruppe „Junge Familien“ attraktiv ist.

Das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der Zahl der Wohneinheiten entspricht den heutigen Anforderungen an eine flächensparende Bebauung und berücksichtigt den Trend zu kleineren Grundstücken. Die Festsetzung trägt auch dazu

bei, die Zahl der Kraftfahrzeuge zu begrenzen und die Wohnumfeldqualität bestehender und künftiger Bebauung nicht unangemessen zu belasten.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen von Bebauung eingerahmt. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft strahlen. Dabei werden zukünftige Bauherren in ihren Gestaltungsmöglichkeiten trotzdem nicht unangemessen eingeschränkt. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand der benachbarten Bebauung und an den Farben der freien Landschaft.

5 Eingriffe, gesetzlicher Biotopschutz, besonderer Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besonderen Biotopschutz. Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertige Fläche in Anspruch zu nehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine in weiten Teilen heute bereits wohnbaulich und gewerblich genutzte Fläche sowie einzelne ungenutzte landwirtschaftliche Bauten. Für den gesamten Plangeltungsbereich besteht heute bereits Baurecht, welches durch die Planänderung modifiziert und an heutige Bedarfe angepasst wird. Vermeiden ließen sich Eingriffe nur durch eine Aufhebung des Ursprungsplanes und die damit verbundene Aufgabe des Baurechts. Dies läuft jedoch der Zielsetzung des Bebauungsplanes zuwider.

Innerörtlich gibt es keine verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Haustypen, der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der Gestaltung der Gebäude so getroffen, dass sie eine nachfragegerechte, zeitgemäße Bebauung ermöglichen, dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen auf ein ortsangepasstes Maß begrenzen.

Faktisch sind bei maximaler Ausnutzung der GRZ (Hauptanlage + Nebenanlagen + Carport, Garage oder Stellplatz) keine Neuversiegelungen möglich, die über das heute bereits festgesetzte zulässige Maß aus dem Ursprungsplan hinausgehen. Unabhängig davon gelten diese Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

In der Ursprungsplanung war entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein grenzständig vorhandener Knick nachrichtlich übernommen worden. Dieser Knick ist nicht mehr vorhanden. Stattdessen befinden sich entlang der Grundstücksgrenzen von Süd nach Nord ein Maschendrahtzaun, ein Holzzaun sowie intensiv als Hecke gepflegte Koniferen.

Nördlich angrenzend an das Grundstück Raiffeisenplatz 5 verläuft außerhalb des Plangebietes ein Knick. Auch dieser erhält einen 3 m breiten Schutzstreifen und einen Abstand der Baugrenze zum Knickfuß von 9 m (= 1 x max. Firsthöhe).



Abb. 2 Luftbild mit Plangeltungsbereich

5.3 Besonderer Artenschutz

Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen sind der im Plangebiet vorhandene Knickabschnitt, die Hecken und die sonstigen Gehölze. Bei denen handelt es sich überwiegend um Nadelgehölze; es sind jedoch auch einzelne Laubgehölze vorhanden. Auf dem Grundstück Raiffeisenplatz 5 befindet sich eine Kastanie mit starkem Miniermottenbefall. Das Grundstück Raiffeisenplatz 7 ist vollständig geräumt und vegetationsfrei.

Der Gesamtbestand der wenigen Grünstrukturen ist Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, überwiegend störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage der Gärten wird das Plangebiet Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Höhlenbewohnende Fledermaus- und Vogelarten, Gebäude bewohnende Fledermausarten und Gebäudebrüter sowie Bodenbrüter werden aufgrund der aktuellen Flächennutzung und dem Fehlen geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote bei fachgerechter Vorgehensweise von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

6 Verkehrliche Erschließung

Die interne verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Raiffeisenplatz, die als eine Ringstraße ausgebildet wird und in die Wahlstedter Straße mündet. Sie erhält eine Breite von 6,00 m bis 6,50 m und wird mit einzelnen Verengungen und öffentlichen Parkplätzen angelegt. Von der Ringstraße abzweigend wird die Zufahrt zum nördlich gelegenen Baugebiet als Straßenverkehrsfläche gesichert. Die Festsetzung bezieht sich auf den Endausbau der Straße. Der tatsächliche Ausbau kann bedarfsgerecht erfolgen.

Nördlich der Gebäude Raiffeisenplatz 6 bis 8 B wird die Straßenverkehrsfläche von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unterbrochen. Das Geh- und das Leitungsrecht wird zugunsten der Allgemeinheit, das Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdienst festgesetzt. Die Flächen werden durch eine geeignete Abspernung mit Möglichkeit der Öffnung (z.B. Pfosten mit Schlüssel) voneinander getrennt. Durch diese Festsetzung wird der Durchfahrtsverkehr verhindert und die heutige Wohnruhe für die Grundstücke Raiffeisenplatz 5 bis 6 B bleibt gewahrt.

Das Plangebiet befindet sich fußläufig und in unmittelbarer Nähe vom Haltepunkt „Fahrenkrug“, an dem die Linie Regionalbahn Bad Oldesloe – Neumünster RB 82 (Mo-So 60 Min.-Takt) verkehrt. Ebenso liegt die Bushaltestelle „Bf. Fahrenkrug“ (Buslinien 7900, Mo-Fr 60 Min.-Takt, übrige Zeit 60/120 Min.-Takt und Buslinie 7930, Mo-Fr 11 Fahrtenpaare) in fußläufiger Distanz. Das Plangebiet ist somit sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

7 Ver- und Entsorgung

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt über das gemeindeeigene Leitungsnetz durch die EWS.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende **Löschwasserversorgung** im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweils gültigen Fassung herangezogen. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet muss mit 48 m³/h gemäß der vorgenannten Rechtsgrundlage sichergestellt werden. Dabei kön-

nen alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit eingerechnet werden. Die erste Entnahmestelle mit mindestens 24 m³/h darf eine maximale Entfernung von 75 m zu den geplanten Grundstücken nicht überschreiten

Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung). Die Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden stellt den Grundschutz für das Gebiet dar und kann über die neu gelegten Leitungen für die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Eine Prüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Rohrleitung DN 100 (GPV Nr. 110) führend zum Neubaugebiet ergab eine Förderung von 72 m³/h über 2 Stunden ohne Druckschwankungen oder Mengenminderungen (BERG-HINRICHS GmbH, 10.06.2021).

Die genauen Standorte für die Hydranten werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Schmutzwasser und Oberflächenwasser werden getrennt entsorgt. Die Schmutzwasserentsorgung schließt an das vorhandene Leitungsnetz an. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Mengen zu bewältigen.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (Baugrunduntersuchung, GBU – Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz, 31.08.2018). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken 2, 3 und 4 versickert werden kann.

Das Niederschlagswasser der übrigen Grundstücke und das Straßenwasser werden dem in der südwestlich gelegenen Ecke des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Regenrückhaltebecken besitzt einen Drosselabfluss von 20 l/s in das Kanalnetz. Dadurch kommt es zu keiner Erhöhung des Zuflusses in das RRB02. Die Berechnungen des Erschließungsplaners zeigen, dass das bestehende Regenrückhaltebecken im Zulauf um 87,5 l/s entlastet wird.

Telekommunikationseinrichtungen werden im Zuge der Erschließung ausgebaut.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie nach Damsdorf/Tensfeld.

8 Nachsorgender Bodenschutz

Auf dem Flurstück 29/1 (Raiffeisenplatz 7) befand sich ab ca. 1906 ein Sägewerk und ab ca. 1980 ein Baustoffhandel. Um eine Gefährdung auszuschließen, wurde eine orientierende Untersuchung vom Sachverständigen-Ring Mücke GmbH,

27.06.2016, ergänzt 26.06.2018, durchgeführt. Die Gutachten liegen der Begründung an.

Im Jahr 2017 wurden neue Prüfwerte für PAK (Leitparameter Benzo(a)pyren) eingeführt. In den im Rahmen der orientierenden Untersuchung im Jahre 2016 entnommenen Oberbodenmischproben 1 und 2 wurden die für Kinderspielflächen als Prüfwert neu festgelegten 0,5 mg/kg Benzo(a)pyren überschritten.

Der Oberboden im Bereich der Mischproben 1 und 2 (Fläche siehe Planzeichnung) darf ohne weitere Untersuchungen nicht im Bereich von Wohngärten und Kinderspielflächen verbleiben oder wieder angedeckt werden.

Gemäß Ziffer 2.3.11 des Erlasses vom 28.05.2020 über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbes. Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren („Altlastenerlass“, Amtsblatt SH 2020 (Punkt 2.3.1.1)) ist bei der Festsetzung der Art der baulichen und sonstigen Nutzung bezogen auf Bodenbelastungen die Bandbreite der danach möglichen Nutzungen (hier Kinderspielflächen in Wohngärten) zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass auf potentiellen Kinderspielflächen (hier: Wohngärten) der o. g. Prüfwert eingehalten oder mittels Resorptionsverfügbarkeitsanalytik ein Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erbracht wird.

Bodenbewegungen bzw. der Verbleib des Bodens wären zu dokumentieren.

9 Hinweise

9.1 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

9.2 Löschwasser

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung SH (LBO 2019) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

9.3 Geothermie

Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von "Erdwärme" zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der "unteren Wasserbehörde" des Kreises Segeberg beantragt werden.

9.4 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich in der Nähe eines archäologischen Interessensgebietes, daher ist archäologische Substanz nicht sicher auszuschließen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeug

9.5 Nachsorgender Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) weist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hin, dass auf langjährig altlastenrelevant genutzten Flächen, trotz historischer Recherche und orientierender Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass Belastungsbereiche unentdeckt bleiben.

Hinweise auf abfallrechtlich ggf. relevante Bereiche ergeben sich aus der Baugrunduntersuchung sowie der BS 5-2 der orientierenden Untersuchung.

Aus diesen Gründen sollen die Erd- und Tiefbauarbeiten im Plangeltungsbereich fachgutachterlich begleitet werden.

Sollten bei Erdarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen.

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist nach LAGA M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln, Stand: 06.11.2000) zu klassifizieren und in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen. Überschüssiger Oberboden aus dem Plangebiet ist vor dem Abfahren auf die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV (Bodenschutz- und Altlastenverordnung v. 17.03.1998, BGBl. I, S. 502) zu überprüfen.

9.6 Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemeinde Fahrenkrug
Der Bürgermeister

Fahrenkrug, den 14.12.2021

(Martin)



