

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

der Gemeinde Fahrenkrug

für den Bereich

„südlich der Wahlstedter Straße,
nördlich der Bahnanlagen,
(ehemaliges Grundstück Schnack-Friedrichsen)
sowie Grundstück Wahlstedter Straße 23“

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „südlich der Wahlstedter Straße, nördlich der Bahnanlagen, (ehemaliges Grundstück Schnack-Friedrichsen) sowie Grundstück Wahlstedter Straße 23“

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Fahrenkrug hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 beschlossen, nachdem ihr das Grundstück Wahlstedter Straße 23 zum Kauf angeboten wurde. Dadurch können die südlichen Grundstücke großzügiger geschnitten werden. Die Entsorgungsleitungen können wegen der neuen Straßenführung alle im öffentlichen Bereich ohne Leitungsrechte auf kurzem Wege verlegt werden. Alle Grundstücke sind problemlos auch mit LKW anfahrbar, sodass im Hinblick auf die Mischgebietsnutzung die Standorte für nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe deutlich attraktiver werden.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) (neue Fassung) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-). Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrenkrug ist die Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von 0,59 ha und liegt zentral in der bebauten Ortslage. Im Norden und Osten wird es begrenzt durch die Wahlstedter Straße, im Süden durch die vorhandene Bebauung und im Westen durch die Bahnanlagen der Strecke Bad Segeberg – Neumünster. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle und einer Obstwiese im Südosten gelegen. Die in der 1. Änderung als Mischgebiet für eine Einzelhausbebauung festgesetzt ist.

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

4. Inhalt der Planung

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine großzügigere Mischgebietsnutzung geschaffen werden. Die Flächenerweiterung aus dem Grundstück Wahlstedter Straße Nr. 23 kommt den bis dahin nur ca. 620 m² Grundstücken 3 und 4 zugute, die damit auf über 740 m² vergrößert werden und eine Mischgebietsnutzung ermöglichen. Grundsätzlich hält die Gemeinde an ihrer Zielsetzung für eine Mischgebietsnutzung aus Wohnen und nicht störenden Handwerks-

und Gewerbebetrieben fest. Das zweigeschossige Wohnhaus der ehemaligen Hofstelle bleibt erhalten und wird als Wohnhaus und Büro genutzt. Zusätzlich wird die Bebauung mit 3 weiteren Einzelhäusern und 2 möglichen Doppelhäusern ergänzt. Die Grundstücksgrößen variieren von 670 - ca. 800 m². Doppelhausgrundstücke werden mit mindestens 350 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß orientieren sich an der in der Gemeinde vorherrschenden aufgelockerten Bebauung. Die Zahl der Wohnungen wird bei eingeschossiger Bebauung auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt für Doppelhäuser ist maximal eine Wohnung pro Haushälfte zulässig. Damit ist neben dem Wohnen auch die Möglichkeit zur Unterbringung eines eigenen Bürotraktes gegeben. Für die zweigeschossige Bebauung (Grundstück Nr. 5) werden 3 Wohnungen je Einzelhaus zugelassen. Die Grundstücksgrößen sowie die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 ermöglichen die Unterbringung von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Vorrangig wird die Ansiedlung von Dienstleistungsgewerbe angestrebt, welches Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglicht, ohne dass erhebliche Flächenversiegelung durch Überbauung stattfinden muss.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO ausgeschlossen, da diese in den Nachbarorten ausreichend vorhanden sind. Ausgeschlossen nach § 1 Abs. 6.1 BauNVO werden weiterhin die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Die baugestalterischen Festsetzungen lassen weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Den Bauwilligen wird empfohlen, Firstrichtung und Dachneigung so zu wählen, dass die Installation von Solaranlagen möglich ist.

Für das Grundstück 5 wird die vorhandene Zweigeschossigkeit festgesetzt, die Grundstücke 1 – 4 und 6 erhalten eine eingeschossige Festsetzung entsprechend der angrenzenden Bebauung.

Für das Grundstück Wahlstedter Straße 23 ist der komplette Abriss der Bebauung geplant.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch eine Einbahnstraße erschlossen, die eine Zu- und Abfahrt zur Wahlstedter Straße erhält. Grundstückszufahrten zur Wahlstedter Straße sind nicht geplant, da die Übersichtlichkeit im Kurvenbereich stark eingeschränkt ist. Festgesetzt ist die Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,0 m als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Im Ein- und Ausmündungsbereich sowie in der Kurve ist die Fahrbahn jeweils aufgeweitet. Im Bereich des Straßenbegleitgrünes vor Grundstück 5 ist auch ein Vorbeifahren an kurzzeitig auf der Straße haltenden Pkws möglich, zusätzlich sind 2 Parkplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Durch die neue Führung der Straße ist die Erreichbarkeit jedes Grundstückes auch mit LKW gewährleistet. Gegenüber der 1. Änderung des B-Planes entfallen die Wendemanöver auf dem Wendehammer.

Überörtlich wird das Plangebiet durch die von der HVV betriebenen Regionalbahnlinie R11 und die HVV-Buslinien 7900 und 7930 erschlossen. Die nächstliegende Haltestelle ist der Bahnhof Fahrenkrug, der sich in 250 m Entfernung Luftlinie befindet. Die Linie R11 bietet eine SPNV-Anbindung an Neumünster und Bad Segeberg sowie im weiteren Verlauf an Bad Oldesloe. Die Linie 7900 bietet sowohl die Anbindung an Bad Segeberg als auch Wahlstedt.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Gemeinde, das zu ergänzen ist. Am Ende des Netzes wird ein Feuerlöschhydrant vorgesehen.

4.3.1.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Ergänzend steht das Regenrückhaltebecken an der Wahlstedter Straße als offene Löschwasserstelle zur Verfügung. Die nach Arbeitsblatt „W 405“ DVGW erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h wird zur Verfügung gestellt.

4.3.2 Abwasserbeseitigung

- a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum in Bad Segeberg zugeführt, die hydraulisch für 67.000 und biologisch für 84.000 EGW ausgelegt ist. Der Bedarf dieses Plangebietes ist hierbei berücksichtigt. Die Leitungsverlegung erfolgt im neuen Straßenraum über das Grundstück Wahlstedter Straße 23 im Freigefälle mit Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Kreisstraße.

- b) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und der Grundstücke wird gesammelt und über eine weitere Leitung an die Regenwasserleitung der Wahlstedter Straße abgeführt. Die Leitungsverlegung erfolgt parallel mit der Schmutzwasserleitung. Das Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

4.3.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie des Kreises. Die Rest- und Bioabfallgefäße müssen am Abfuhrtag bereitgestellt werden. Gleiches gilt für Sonderaktionen des WZV. Durch die 2. Änderung entfällt das Vorstellen der Behälter zur Kreisstraße. Abfallcontainer von Gewerbegrundstücken können direkt angefahren werden.

4.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der E-ON Hanse AG.

4.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der E-ON Hanse AG.

4.3.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Telekom AG bzw. Kabel Deutschland angeschlossen.

4.3.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

4.4 Denkmalschutz und –pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Siedlungsfundstellen.

4.5 Immissionen, Altlasten

- 4.5.1 Für Altlasten aus Altablagerungen oder Altstandorten im Bereich der Mischgebietsflächen gibt es keine Hinweise.
- 4.5.2 Anlagen und Betriebe, von denen Lärm, Staub oder Geruchsimmissionen auf das Plangebiet unzulässig einwirken können, sind nicht vorhanden. Für die DB-Strecke Neumünster-Bad Oldesloe ist durch das ein TÜV-Gutachten bezüglich der Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb eingeholt worden. Da es sich um vergleichbare Bauflächen (Mischgebiete) und vergleichbare Abstände zur Bahn handelt, wird auf die Einholung eines weiteren Gutachtens verzichtet. Die für Mischgebietsflächen zulässigen Lärmschutzwerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 tags und nachts werden eingehalten. Mit dem Zugverkehr einhergehende Erschütterungen stellen keine erheblichen Belastungen für die vorhandene und geplante Bebauung dar. Der zweigleisige Ausbau der Bahnstrecke ist als Vorhaben des vordringlichen Bedarfes neu in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen worden, der Baubeginn ist noch nicht festgelegt. Deshalb wird die Anlage von Schlafräumen zur Bahn abgewandten Seite vorgeschlagen. Zusätzlich sollten Wohn- und Schlafräume mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden. Die aus Erschütterungen verursachten Beeinträchtigungen sind entsprechend den statischen Bestimmungen zu berücksichtigen und baulich umzusetzen.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile dem Innenbereich § 34 BauGB zuzuordnen. Eine Schließung der Baulücke ist bereits nach § 34 Abs. 1 BauGB sowie durch die 1. Änderung des B-Planes zulässig. Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht.

Die vereinzelt noch auf der Obstwiese vorhandenen Bäume können nicht erhalten werden, die Gemeinde wird dafür auf dem Schulgrundstück neue Obstbäume anpflanzen.

Beim Abriss des Gebäudes Wahlstedter Straße 23 wird die Gemeinde insbesondere beim Nebengebäude auf überwinternde Fledermäuse achten. Bisher wurden keine ein- und ausfliegenden Fledermäuse beobachtet.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Die Fläche steht im Eigentum der Gemeinde. Im Vorwege hat die Gemeinde das ehemalige Bauernhaus Flurstück 25/6 veräußert. Die Ver- und Entsorgung dieses Grundstückes ist bereits gesichert.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1a Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die Wahlstedter Straße K 102. An der Südseite bildet die vorhandene Bebauung die Grenze. Nach Westen grenzt die Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster mit einem Abstand von 12 m an das Baugebiet. Der vorgelagerte Streifen steht im Eigentum der Gemeinde Fahrenkrug und des Eigentümers des Flurstückes 85/44.

Nach geltendem Bebauungsplan ist die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle als 2-geschossiges Mischgebiet ausgewiesen. Das Wohngebäude ist saniert, Nebengebäude sind inzwischen abgebrochen und geräumt. Für das Anwesen Wahlstedter Straße 23 ist ebenfalls ein Abbruch vorgesehen.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Die Flächen in ihrer bisherigen Festsetzung sind als überwiegend eingeschossiges Mischgebiet mit einem Einzelbauplatz in zweigeschossiger Form festgesetzt. Durch den Erwerb des Grundstückes Wahlstedter Straße 23 können die südlichen Mischgebietsgrundstücke großzügiger geschnitten werden. Dadurch wird neben einer gewerblichen Nutzung auch eine Baumöglichkeit für Doppelhäuser geschaffen. Die Erschließung erfolgt über eine durchgehende Einbahnstraße in verkehrsberuhigter Form, die die Erreichbarkeit jedes Grundstückes auch mittels LKW erlaubt. Das Vorstellen der Müllbehälter an die Wahlstedter Straße ist nicht mehr erforderlich. Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung kann deutlich günstiger hergestellt werden und wird in der neuen Fahrbahn verlegt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,590 ha.

Straßenverkehrsfläche 0,117 ha

Nettobauland 0,470 ha

Durch die GRZ von 0,25 bzw. 0,3 bei einer Überschreitung von maximal 50 % können ca. 0,178 ha versiegelt werden.

6.1.1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen, Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Aufgrund der Innenbereichslage entfällt die Ausgleichsregelung nach § 8 Landesnaturschutzgesetz S-H (LnatSchG).

Für auf das Baugebiet einwirkende Immissionen aus Verkehrslärm der Kreisstraße 102 sowie die Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (Verkehrslärmschutzverordnung / Schallschutz im Städtebau DIN 18005) zu berücksichtigen. Vom wurde dazu für einen Ort mit Mischgebietsausweisung bei gleicher Entfernung von der Bahnstrecke bereits ein Gutachten eingeholt. Das Gutachten sieht keine Schallschutzmaßnahmen vor.

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Immissionen auf das Gebiet durch Intensivtierhaltung einwirken können, sind in der Nähe nicht vorhanden.

Fachplanungen

Die Gemeinde hat in ihrem geltenden Flächennutzungsplan die Baugebietsfläche als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen, ein Landschaftsplan liegt ebenfalls vor.

6.2.2 Ziele des Umweltschutzes

Nach dem Baugesetzbuch EAG-Bau, Ausgabe 2004, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltrelevante Belange besonders zu berücksichtigen, um frühzeitig unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und rechtzeitige Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung ergreifen zu können.

Durch neu hinzugekommene Überwachung können nachteilige Entwicklungen frühzeitig erkannt und nachgebessert werden. Durch das neue Bauleitverfahren ist es möglich, den Umweltbericht fortzuschreiben, um zu einer optimal verträglichen Bebauungsplanung zu gelangen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung des Bauleitplanes ebenfalls zu berücksichtigen.

6.2.3 Fachgutachten bei der Aufstellung der Bauleitplanes

6.2.3.1 Die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages ist nicht erforderlich, da das geplante Gebiet im Innenbereich liegt und nach § 34 BauGB bebaut werden könnte.

6.2.3.2 Ein Bodengutachten wurde nicht angefertigt. Die Bodenverhältnisse sind aus der näheren Umgebung bekannt, es liegt kein sickerfähiger Boden vor.

6.2.3.3 Auf die Einholung eines weiteren Lärmschutzgutachtens wurde verzichtet.

6.2.3.4 Staub- und Lärmimmissionen aus benachbarten Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht vorhanden.

6.2.3.5 Altlasten am geplanten Standort sind nicht bekannt.

6.2.4 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen des Bauleitplanes

6.2.4.1 Bestand

Das Baugebiet ist zum überwiegenden Teil eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Bis auf das Wohnhaus sind alle landwirtschaftlichen Gebäude abgerissen. Erweitert wird die Fläche durch das Grundstück Wahlstedter Straße 23. Die bestehende Bebauung wird ebenfalls abgerissen und die Flächen überplant. Das Vorhandensein von Fledermäusen insbesondere in den Nebengebäuden ist nicht beobachtet worden. Auf der Obstweide weiden zurzeit Schafe, die auch für das Absterben etlicher alter Obstbäume gesorgt haben, so dass der Bestand nicht mehr erhaltenswert ist. Durch eine große asphaltierte Zufahrt sowie die Hofflächenbefestigung sind bereits große Flächen versiegelt. Auf dem Hofgelände befindet sich ein alter Brunnen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die Hofstelle sind bereits vorhanden. Durch die angrenzende Kreisstraße 102 sowie die Bahnstrecke Neumünster – Bad Oldesloe sind Lärmbelastungen und Erschütte-

rungen vorhanden. Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete und Erhaltungsziele liegen nicht vor.

6.2.4.2 Prognose

Durch den Bauleitplan werden keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt erwartet, da Freiflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Versiegelung durch überbaubare Flächen wird etwa verdoppelt, da das Oberflächenwasser nicht versickern kann muss es über Rohrleitungen dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die Bodenfunktion wird durch Bebauung erheblich gestört.

Das Kleinklima wird durch geplante Bebauung nicht verändert. Das Ortsbild erfährt eine unwesentliche positive Änderung zugunsten von modernen Siedlungsbauten.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die geplante Bebauung ist an die vorhandene Ver- und Entsorgung anzubinden. Abfälle werden gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Bei Nichtrealisierung der Planung (Nulllösung) regelt sich eine Bebauung über § 34 BauGB (Innenbereich), der Umweltzustand würde auch dadurch verändert.

6.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Wirkungen

Mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber der 1. Änderung ein großzügiger Grundstückszuschnitt erreicht. Die Versiegelung erhöht sich unwesentlich sowohl durch die geplante Bebauung als auch durch die Erschließung.

Nur durch die Festsetzung der GRZ ist die überbaubare Fläche zu regeln, andernfalls ist nach § 34 BauGB eine ortsübliche Überbauung möglich. Insofern trägt der Bebauungsplan über die Grundflächen zur Minimierung bei.

Beim Abriss des Gebäudes Wahlstedter Straße 23 wird die Gemeinde sich vor Beginn der Arbeiten von überwinterten Fledermäusen überzeugen.

Das in dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser kann nicht versickern, wird aber über Rohrleitungen dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Das anfallende Abwasser fließt der Kläranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum zu. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde, das zu ergänzen ist. Zusätzliche Brunnen müssen nicht errichtet werden. Im Baugebiet befindet sich ein alter, mit Felssteinen aufgesetzter Brunnen.

Abfälle werden ordnungsgemäß durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg gesammelt und entsorgt.

Die Immissionen aus Lärm liegen im zulässigen Rahmen der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, die Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB (A) nachts 50 dB (A) werden eingehalten. Dennoch könnte in Innenräumen durch Schallschutzfenster eine deutliche Verbesserung herbeigeführt werden. Schlafräume können jeweils zur Schall abgewandten Seite geplant werden. Erschütterungen durch Zugverkehr sind entsprechend den statischen Bestimmungen zu erfassen und bei den Berechnungen zu berücksichtigen. Bei der Erhöhung der Geschwindigkeit und Zugfrequenz ist bereits durch die bestehende Altbebauung eine gegenseitige Rücksichtnahme gefordert, die auch für die Zukunft gilt.

6.5.4 Alternativprüfungen

Alternativprüfungen wurden durchgeführt. Nur die Lage der geplanten Erschließungsstraße in der geplanten Form gewährleistet eine Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Bereich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes stellt im Übrigen eine Alternative zur 1. Ände-

rung dar. Die Anschlussstellen an die Kanalisation befinden sich gegenüber dem geplanten Zufahrtsbereich zur Erschließungsstraße.

6.6 Zusätzliche Angaben

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet für das Baugebiet wegen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, der dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, nicht statt.

6.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Weitere Umweltüberwachungen können erst mit Herstellung der Bebauung einhergehen, bewertet werden und wenn erforderlich abgestellt werden.