

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr.10

**der Gemeinde Großenaspe
Kreis Segeberg**

für das Gebiet

„Östlich der Schulstrasse“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10

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
- Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

5. Immissionsschutz

6. Ver- und Entsorgung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Kosten

9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.10

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenaspe hat am 10.12.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 gefasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan (in Form der 2. Änderung) als Wohnbaufläche dargestellt.

Es handelt sich somit um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig, für die nach der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen wäre.

Das Planverfahren wurde vor dem 20.07.2004 eingeleitet, so dass das Aufstellungsverfahren nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Regeln fortgeführt wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Planverfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt im Osten der Ortslage Großenaspe und wird begrenzt:

im Westen durch die Schulstrasse,

im Norden durch die Kirchstrasse,

im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und

im Süden durch vorhandene Bebauung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,5 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 Großenaspe fehlen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen.

Mit der Bereitstellung der vorgesehenen Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 soll der anhaltende gemeindeinterne Baulandbedarf gedeckt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 sollen in einem ersten Bauabschnitt ca. 14 Baugrundstücke entstehen können und in einem zweiten weitere ca. 14 Baugrundstücke.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Nur so ist sicherzustellen, dass die Baugrundstücke an die in einer großen Anzahl vorhandenen ortsansässigen Bauinteressenten vergeben werden. Darüberhinaus ist somit auch sichergestellt, dass die Grundstücke zu Grundstückspreisen veräußert werden, die für junge Familien erschwinglich bleiben, wodurch die Umsetzung der Idee „junges Wohnen“ gewährleistet bleibt.

Die starke Nachfrage an Wohnraum resultiert aufgrund der erheblichen Attraktivität, die von der Gemeinde ausgeht. Diese wiederum ist begründet durch das Vorhandensein der intakten sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Post, Einkaufsladen, Bäcker, Metzger, Kirche und qualitativ sehr hochwertigen Sportanlagen. Diese positive Eigenschaft wird ergänzt durch das ortsnahe bestehende Gewerbegebiet mit ca. 20 Gewerbebetrieben. Hierdurch ist es möglich, Arbeit und Wohnort zusammen zu legen. Die Größe des Gewerbegebietes geht weit über das Maß einer ländlichen Gemeinde mit einer Eigenbedarfsdeckung hinaus. Komplettiert wird die Attraktivität der Gemeinde durch die verkehrliche Anbindung an das Netz des ÖPNV (Bahn und Bus).

Bei Realisierung des Baugebietes wird durch die Gemeinde sichergestellt, dass die Grundstücke nur an Einwohner der Gemeinde vergeben werden, wodurch einerseits

eine Grundstücksspekulation ausgeschlossen wird und andererseits eine Abwanderung junger Familien verhindert werden kann.

Die vorgesehene Grünfläche dient als Freihaltefläche.

Das Plangebiet schließt an bereits vorhandene Bebauung an und führt im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Schulgelände zu einer sinnvollen Arrondierung der Ortsrandlage. Die beabsichtigte Ergänzung der Ortslage bietet sich hier an, da eine vorhandene Erschließungsstraße sowie bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können. Die vorhandene städtebauliche Situation kann durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Bedarf,
- Vermeidung einer massiven Bebauung im unmittelbaren Grenzbereich zur freien Landschaft,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer Freifläche,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die geplante Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen.
- Berücksichtigung der Belange des Waldes durch die nachrichtliche Übernahme des Waldschutzstreifens

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Großenaspe handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten, zurzeit als Ackerland genutzten Bereichs. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, wobei der 1. Bauabschnitt kurzfristig realisiert werden soll.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der benachbarten Bebauungsstruktur, in Verbindung mit den von der Gemeinde verfolgten Planungszielen, wird der Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Einschränkung erfolgt mit dem Ziel, eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls in Fortsetzung der nördlich vorhandenen Wohnbebauung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die Festlegung einer Obergrenze für die Gebäudehöhe wird insbesondere wegen der Ortsrandlage der Grundstücke für erforderlich gehalten.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten für den einzelnen Bauherrn bieten. Berücksichtigt wurde hierbei auch der nachrichtlich übernommenen Waldschutzstreifen. Die Bebauung soll mit Einzelhäusern erfolgen, wobei zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung im unmittelbaren Ortsrandbereich Mindestgrundstücksgrößen festgelegt werden. Aus dem gleichen Grunde wurden auch eine Grundflächenzahl von 0,25 und die Beschränkung der Wohneinheiten auf eine pro Wohngebäude festgesetzt. Der Bedarf an einer Einliegerwohnung wird durch die ausnahmsweise zulässige 2. Wohneinheit sichergestellt, wenn ihre Wohnfläche nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung umfasst. Insbesondere mit der Begrenzung der Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass im unmittelbaren Ortsrandbereich und Lage im Umgebungsbereich zur denkmalgeschützten Kirche keine Mietshäuser entstehen können. Die Bebauung soll sich auch in dieser Beziehung in den Umgebungsschutzbereich einfügen.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten, um eine gestalterische Anpassung des Neubaugebietes an die vorhandenen ausgeprägten gestalterischen Strukturen

der Ortslage und der unmittelbaren Nähe (Umgebungsschutzbereich) zur Katharinenkirche (Kulturdenkmal) sicherzustellen. Im Einzelnen handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um Festsetzungen hinsichtlich der Garagen-gestaltung und der Dachgestaltung.

Die Festsetzungen sind dem Teil B Text unter Ziffer 5 zu entnehmen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine an die Schulstrasse angebundene Haupteerschließungsstraße im Ringsystem verkehrlich erschlossen. Sie soll verkehrsberuhigt mit einer Gesamtausbaubreite von teilweise 7,25 m ausgebaut werden. In den Bereichen, in denen öffentliche Parkplätze vorgesehen sind, verbreitert sich die Gesamtausbaubreite um 2,00 m. Zusätzlich wird in Teilbereichen ein 2,00 m breiter Parkstreifen angebunden. Für den 1. Bauabschnitt soll eine provisorische Wendeanlage mit einem Radius von 10,0 m angelegt werden. Sie ist somit auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 BauGB nur Flächen in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehenden Bedarf erforderlich ist.

Da jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen.

Bestand

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt. Gehölmpflanzungen und Ortsbildprägende Einzelbäume sind nicht vorhanden.

Besonders schützenswerten Lebensräume oder Biotope zu sind nicht zu verzeichnen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert (Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der bestehenden anthropogenen Einflüsse (Bebauung und Schulgelände) eine geringe Qualität. Darüberhinaus besteht durch die bestehende Eingrünung (Außerhalb des Geltungsbereiches) des Plangebietes eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft. Klimatisch sind durch die ebene Geländesituation homogene Gegebenheiten anzutreffen. Als Bodenart liegt lehmiger Sand vor. Hinsichtlich des Artenschutzes sind aufgrund der Biotopqualität keine schützenswerten betroffen.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Gemeinde Großenaspe liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des dünnbesiedelten Siedlungsraumes in Verbindung mit der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Kleinklimatisch positiv wirkt insbesondere der am östlichen und nördlichen Rand (außerhalb) des Planungsraumes vorhandene Knick bzw. Straßenrandbepflanzung durch Pufferung von Windgeschwindigkeiten und Temperaturextremen, Staubbindung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Ackerlandland

Der Eingriffsbereich besteht aus dem Biototyp Ackerland. Die Nutzung ist intensiv.

Knicks

An der Ostgrenze – außerhalb- des Planungsraumes verläuft ein Knick aus Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Eiche und Schlehe.

Die vorhandenen Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Lebensräumen (§15 b LNatSchG). Die Beseitigung von Knicks ist verboten. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Eingriff

Bei Realisierung des Bebauungsplanes sind hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen mit Ausnahme des betroffenen Knicks nicht betroffen. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch den Bebauungsplan ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Großenaspe als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. Die geplante Bebauung steht somit im Einklang mit dem festgestellten Landschaftsplan.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Großenaspe entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung (Erschließung, Betriebsgebäude, Lagerplätze und Stellplätze)
- von Emissionen (Hausbrand , Kfz. Verkehr)
- von Abwässern
- Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere durch die bauliche Ausweitung der Ortslage in die freie Landschaft.
- Beeinträchtigung der Knicks durch heranrückende Bebauung
- Verbrauch von Lebensraum

Im Hinblick auf den Boden ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Maximal mögliche Bebauung	18.800 x 0,375 (0,25+50 %)	=	7.050 qm
Erschließung		=	<u>2500 qm</u>
Summe		=	9.550 qm

Das heißt, dass durch den Bebauungsplan die Bodenfunktion auf maximal 0,9550 ha ausgesetzt wird.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen ,Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- a) Durch die Bebauung einer bereits landschaftlich eingebundenen Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.
- c) Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die vorhandenen Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt.
- d) Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und knickartig anzulegen. Wobei der Eingriff, der mit der Anlage eines Lärmschutzwalles verbunden ist, in sich selbst ausgeglichen wird.
- e) Zur Minimierung der Beeinflussung des östlich des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knicks wird dieser durch die Festsetzungen einer 3,00 m breiten Hecke, als Abgrenzung zum bestehenden Knick, in seiner Funktion geschützt und gestärkt.

Der darüber hinaus notwendige landschaftspflegerische Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Abschließende Bilanz

Wasser

Ein Ausgleich des Eingriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagwassers sichergestellt ist. Dies ist sichergestellt. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

Landschaftsbild

Durch die harmonische und landschaftsgerechte Verstärkung der ohnehin schon vorhandenen landschaftlichen Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich minimiert.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Boden

Insgesamt wird auf der Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz durch den vorliegenden Bebauungsplan eine maximale Versiegelung von 9.550 qm vorbereitet. Diese teilt sich wie folgt auf:

Mögliche Bebauung Hauptbaukörper	18.800 x 0,25 =	4.700 qm
Mögliche Versiegelung Zuwegungen e.t.c	18.800 x 0,1250=	2.350 qm
Straße	=	<u>2.500 qm</u>
Summe	=	9.550 qm

Unter Berücksichtigung einer 75-prozentigen Anrechnung der im Geltungsbereich festgesetzten Hecken - mit einer Gesamtfläche von ca. 500 qm - verbleibt im Hinblick auf das Schutzgut Boden und in Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli 1998, ein Kompensationsbedarf von 3180 qm

$$(4700 \times 0,5) + (2350 \times 0,3) + (2500 \times 0,5) - (500 \times 0,75) = 3930$$

Dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass für notwendige Zuwegungen und Stellflächen ein wasserdurchlässiger Bodenbelag festgesetzt wurde.

Die noch notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer als Ökopol anerkannten Fläche erbracht. Hierbei handelt es sich um die Fläche „Ketelvieth“. Von der bereits fertig gestellten Fläche werden 3.930 qm in Ansatz gebracht.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes direkt an der Kreisstraße 111 wurde seitens der Gemeinde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden.

Aus diesem Grunde wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Vorsorge, in Form von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen, getroffen.

Zum einen wurde im Straßenbereich ein 3,00 m hoher und 10,00 m breiter Lärmschutzwall festgesetzt und zum anderen wurde entsprechend der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche Festsetzungen hinsichtlich der Fassadenelemente und

der Raumanordnung getroffen. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde mit Einleitung in die belüftete Teichkläranlage.

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. Die Rest- und Bioabfallbehälter müssen am Abfuhrtag, wegen der fehlenden Wendemöglichkeit im Baugebiet, in den Bereich der südlich liegenden Wendeanlage bereitgestellt werden.

Feuerlöscheinrichtung

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. Hinsichtlich der erforderlichen Wendemöglichkeiten für die Fahrzeuge der Feuerwehr wurden die Baugrenzen so gewählt, dass Wendemöglichkeiten nicht überbaut werden können.

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

Der Planbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig werden.

8. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan 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 wiederverwendet werden.
- c) Der Planbereich liegt im Umgebungsschutzbereich der als Kulturdenkmal eingestuften Katharinenkirche. Bei der Katharinenkirche handelt es sich um ein Kulturdenkmal, welches gemäß §§ 5 und 6 in Verbindung mit § 38 des Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz steht. Neben den getroffenen gestalterischen Festsetzungen wird den zukünftigen Bauherren die rechtzeitige Einbindung der unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Gemeinde Großenaspe

(Bürgermeister)