

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5,

„Nördlich Birkenallee, westlich Schulstraße, südlich Hauptstraße und östlich Fasanenweg“ für das Änderungsgebiet -Hintern Klosterhof 1-6 und Birkenallee 43,45,47 und 49-

**Gemeinde Groß Kummerfeld, Ortsteil Groß Kummerfeld
Kreis Segeberg**

Planverfasser: Ingenieurbüro Kistenmacher + Berner
Beratende Ingenieure für Bauwesen VBI
Gartenstraße 2
23795 Bad Segeberg
kistenmacher@kistenmacher-berner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes	4
4. Inhalt der Planung	
4.1 Städtebauliche Nutzungen, Regelungen und Festsetzungen	4
4.2 Verkehrsflächen	5
4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	
4.3.1 Wasserversorgung	5
4.3.2 Löschwasser	5
4.3.3 Geothermie	5
4.3.4 Abwasserbeseitigung	
4.3.4.1 Schmutzwasserentsorgung	5
4.3.4.2 Oberflächenwasser	6
4.3.5 Abfallbeseitigung	6
4.3.6 Stromversorgung	6
4.3.7 Gasversorgung	6
4.3.8 Telekommunikation	6
4.3.9 Straßenbeleuchtung	6
4.4 Denkmalschutz- und Pflege	6
4.5 Immissionen/Altlasten	
4.5.1 Staub und Gerüche	7
4.5.2 Altlasten	7
4.5.3 Verkehrslärm	7
4.6 Naturschutz- und Landschaftspflege	7
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens	8

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5,

„Nördlich Birkenallee, westlich Schulstraße, südlich Hauptstraße und östlich Fasanenweg“ für das Änderungsgebiet -Hinterm Klosterhof 1-6 und Birkenallee 43,45,47 und 49-

Gemeinde Groß Kummerfeld, OT Groß Kummerfeld, Kreis Segeberg

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Groß Kummerfeld hat am 09.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nördlich Birkenallee, westlich Schulstraße, südlich Hauptstraße und östlich Fasanenweg für das Änderungsgebiet - Hinterm Klosterhof 1-6 und Birkenallee 43,45,47 und 49- gefasst, um eine weitere Verdichtung der Bebauung „Hinterm Klosterhof“ mit anderen Grundstückszuschnitten zu erhalten und für die Birkenallee 43-47 die Grundstücke für 2 Doppelhäuser zu ermöglichen.

Die Nachfrage in der Gemeinde für kleinere Wohnungen mit ebenerdiger altersgerechter Bebauung und weiteren kleineren Wohnungen für Singlehaushalte in einem Dachgeschossausbau war größer als erwartet. Deshalb hat die Gemeindevertretung sich entschlossen eine weitere Verdichtung mit anderen Grundstückszuschnitten zuzulassen.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1-4 und 8-13a Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Weiterhin auf der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) (BGBl.1991 I S.58 vom 22.01.1991) und der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Lage und Umfang des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil des B-Planes Nr. 5 und beinhaltet die Bebauung um die kurzen Stichstraßen, die von der Birkenallee abgehen unmittelbar vor der Schulstraße.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von 0,9165 ha und besteht aus den Flurstücken 160-167, 196-199 der Flur 3 Gemeinde und Gemarkung Groß Kummerfeld.

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

4. Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliche Nutzungen, Regelungen und Festsetzungen

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Voraussetzungen für eine weitere Verdichtung der geplanten Bebauung mit geänderten Grundstückszuschnitten geschaffen. Bedingt durch die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten mit altersgerechter ebenerdiger Bebauung und Singlewohnungen im Dachgeschoss möchte die Gemeinde dieses in der Straße „Hinterm Klosterhof“ berücksichtigen. Die Straße Birkenallee erhält größere Grundstücke, die eine Doppelhausbebauung zulassen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,2 und 0,3, sowie die Dachformen, die Dachneigung und die festgesetzten First- und Traufhöhen bleiben unverändert, ebenso die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Die Baugrenzen werden den neuen Grundstückszuschnitten angepasst.

Die Zahl der Wohneinheiten je Grundstück wird im Text Teil B geregelt. Diese liegt für die geplanten Grundstücke 1 und 2 „Hinterm Klosterhof“ bei maximal 6 Wohneinheiten. Für das Grundstück 3 „Hinterm Klosterhof“ sind maximal 4 Wohneinheiten und für das Grundstück Nr. 4 „Hinterm Klosterhof“ sind maximal 8 Wohneinheiten festgesetzt.

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 5 weiter.

4.2 Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist durch die fertiggestellten Erschließungsstraßen „Hinterm Klosterhof“ und der Stichstraße „Birkenallee“ mit dazugehörigen Parkplätzen erschlossen die Zufahrten wurden entsprechend der Neubebauung angelegt. Der Gehweg an der Straße „Hinterm Klosterhof“ und die Fahrbahnen beider Straßen sind unverändert und in Betonpflaster hergestellt, auch die Oberflächenwasserbeseitigung der Verkehrsflächen bleibt unverändert.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserversorgungsnetz der SWN, die erforderlichen Hausanschlussleitungen sind verlegt.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten in Wasserversorgungsleitung sichergestellt, gemäß Arbeitsblatt „W 405“ DVGW wird die für Löschwasserzwecke erforderliche Wassermenge von 96 m³/h zur Verfügung gestellt. Außerdem verfügt die freiwillige Feuerwehr über Tanklöschfahrzeuge.

4.3.3 Geothermie

Eine geothermische Nutzung des Grundwasserleiters ist möglich, entsprechende Anträge auf geothermische Nutzung sind rechtzeitig bei der „Unteren Wasserbehörde“ im Zuge des Bauantragsverfahrens zu stellen.

4.3.4 Abwasserbeseitigung

4.3.4.1 Schmutzwasserentsorgung

Für die Abwasserbeseitigung erfolgt unverändert über Mischwasserleitungen an die sanierten Vorflutleitung in der Birkenallee. Die Hausanschlüsse sind einschließlich Hausanschlusskontrollschacht vorgestreckt.

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird die Gemeinde auch die vorhandene Klärteichanlage ertüchtigen, da die zulässigen Einwohnergleichwerte deutlich überschritten sind. Die Vorstellungen der Wasserbehörde in Richtung einer SBR-Anlage können wegen der hohen Kosten nicht umgesetzt werden. Die Anlage soll über eine Belüftung der Teiche zwei und drei die Klärung des höheren Abwasseranfalles und der Anschlusswerte gewährleisten. Zusätzlich ist eine Phosphatfällung zwischen Teich 2 und 3 vorgesehen.

Um Fremdstoffe im Klärschlamm zu unterbinden ist der Bau einer Rechenanlage für Trockenwetter- aber auch für Regenwetterfälle vor der Klärteichanlage vorgesehen. Die Gemeinde hat dazu das östlich der Klärteiche liegende Grundstück erworben und wird dieses an die Stromversorgung anbinden.

4.3.4.2 Oberflächenwasser

Gemäß gemeindlicher Satzung ist das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser weiterhin zu versickern.

Gleichzeitig wird die Herstellung der befestigten Zugänge, der Zufahrten und Stellplätze der Grundstücke in wasserdurchlässigem Material gefordert, um eine Versickerung zu unterstützen. Die Grundstücksentwässerung ist in den nachfolgenden Bauanträgen nachzuweisen.

4.3.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße bereitzustellen.

4.3.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz seitens der Stadtwerke Neumünster (SWN), es sind dafür in Abstimmung ausreichend Verteilerschränke gesetzt.

4.3.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über das vorhandene Netz seitens der SH-Netz AG erfolgen.

4.3.8 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der SWN angeschlossen. Es ist eine Trasse von 30 cm Breite parallel der Fahrbahn dafür freigehalten.

4.3.9 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung des Baugebietes erfolgt durch 4,5 m hohe energiesparende Aufsatzleuchten, die am Fahrbahnrand aufgestellt werden. Die Beleuchtung ist an das gemeindliche Netz angeschlossen.

4.4 Denkmalschutz- und Pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Siedlungsfundstellen erwartet. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,

ist der § 15 des DSchG zu beachten und die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

4.5 Immissionen/Altlasten

4.5.1 Staub und Gerüche

Anlagen und Betriebe, von denen unzulässige Staub- oder Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken können, befinden sich in ausreichend Abstand. Da das Baugebiet in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, muss im Frühjahr zur Feldbestellung und im Sommer/Herbst zur Erntezeit mit kurzzeitigen Gerüchen, Staub und Lärm gerechnet werden.

4.5.2 Altlasten

Auf Altlasten aus Altstandorten gibt es keine Hinweise.

4.5.3 Verkehrslärm

Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind zurzeit nicht erforderlich.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Baugebiet ist auf einer intensiv genutzten Ackerfläche errichtet worden. Wegen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB konnte auf Ausgleichsflächen für die Bodenversiegelung verzichtet werden. Für den vorhandenen Knick zur Birkenallee wurde ein Antrag auf Entwidmung des Knicks bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der Knick wird 1:1 in im Ortsteil Kleinkummerfeld an der Nebenstrecke zur B 205 zwischen Kleinkummerfeld und Willingrade hergestellt. Die Knickrodungen in den geplanten Straßenzufahrten werden im Verhältnis 1:2 an der vorstehenden Nebenstrecke ausgeglichen. Der Knickwall ist bereits aufgesetzt aus dem Boden des Baugebietes und wird im Herbst 2022 mit heimischen Laubgehölzen 2-reihig bepflanzt und eingezäunt, um ihn gegen Verbiss zu schützen.

Die Gemeinde wird die Anwuchspflege sicherstellen. Die Fläche und Pflege verbleibt im Gemeindebesitz.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, Schottergärten sind nicht zugelassen. Die festgesetzten Bäume entlang der Straße „Hinterm Klosterhof“

werden ebenfalls im Herbst gepflanzt. Auf allen Baugrundstücken ist ein heimischer Laubbaum 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche steht im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde hat die Erschließung der Grundstücke in eigener Regie durchgeführt.

Die Vermessung und Vermarkung der Grundstücke erfolgt entsprechend der in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte.

Die vorstehende Begründung wurde gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.10.22....



Groß Kummerfeld, den **27.01.2023**

[Handwritten signature]