

B e g r ü n d u n g

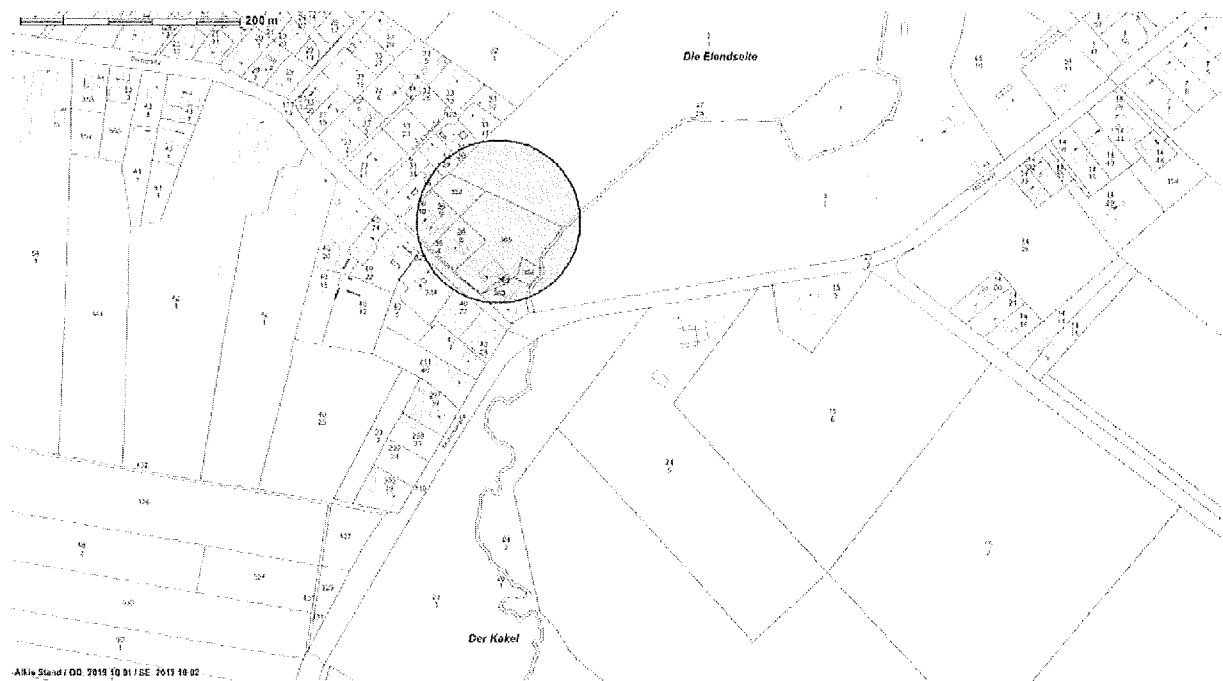
Bebauungsplan Nr.8 2. Änderung und Ergänzung

der Gemeinde Hartenholm

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Östlich der Dorfstraße und südöstlich Lütt Elendsiet“



Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe , Ziele und Inhalt der Änderung

4. Ver- und Entsorgung

5. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hartenholm hat am 8.5.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der zurzeit gültigen Fassung,

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan weniger als 10.000 qm überbaubare Grundfläche vorbereitet werden und er der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im direkten Anschluss an den vorhandenen Ortsrand dient, wird der Bebauungsplan in Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Bei der Gemeinde Hartenholm handelt es sich um eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum. Ziel ist es, den örtlichen Wohnbedarf zu decken. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen/Bauflächen auszuweisen. Diesem Grundsatz wird die Gemeinde durch die Bebauung der stark arrondierten, bereits erschlossenen Fläche gerecht.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Erweiterung des Bereiches Ziffer 8 des Ursprungsplanes. Der Bereich ist zurzeit unbebaut und grenzt unmittelbar an die vorahnde Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung hat eine Größe von ca. 2.500 qm

3. Gründe und Inhalt zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es um eine Erweiterung des Teilbereiches 8 nach Norden hin. Ziel ist es, ein direkt angrenzendes Grundstück einer Bebauung zuzuführen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die Bebauung der näheren Umgebung, insbesondere an die östlich gelegene Wohnbebauung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsform auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Plangebiet werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe und die angestrebte Wohnqualität zum einen als nicht realistisch und zum anderen als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht und mit der die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können. Gleichzeitig begrenzt sie die Bebaubarkeit aber auch auf eine Weise, die ein flächensparendes Bauen erfordert. Darüber hinaus werden aber auch ausreichend große Freiflächen in Form von Hausgärten planerisch vorbereitet.

Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das typische Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft gewahrt bleibt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Dies entspricht der prägenden Umgebung des Plangebietes und trägt dazu bei, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bau-

herren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

In jüngerer Vergangenheit ist es in einigen Straßen im Ort dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichten und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Einige der Wohnstraßen sind für heutige Verhältnisse schmal bemessen und besitzen auch keinen Gehweg. Es kam gelegentlich zu Behinderungen bei der Durchfahrt, und die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst schien 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.

3.3 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 Besiedelungsdichte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² für ein Einzelhaus festgesetzt.

Die Festsetzung, dass je 500 m² Grundfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist, 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 Bebauung nicht unangemessen zu belasten.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. 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 am benachbarten Plangebiet.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch Anbindung an die Dorfstraße sichergestellt.

3.6 Artenschutz

Die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf den Artenschutz, da die Bebaubarkeit auf einen Bereich beschränkt bleibt in dem weder Gehölzgruppen noch Großgehölze vorhanden sind.

3.7 Biotopschutz

Der Planbereich selber stellt sich als Bereich dar, der mit Ausnahme des bestehenden und als zu erhalten festgesetzten Einzelbaum, keinen Gehölzbewuchs aufweist. Das Plangelände grenzt an einen Bereich an der im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt ist, aber gem. einem gemeinsamen Ortstermin mit dem zuständigen Forstamt keine Waldqualität aufweist. Die Darstellung eines Waldschutzstreifens ist daher entbehrlich.

4. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in einem ausreichenden Maße vorhanden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser über Sickermulden oder eine Flächenversickerung vor Ort zu Versickern ist. Mit dieser Maßnahme wird der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet am wenigsten beeinträchtigt. Das weiteren kann eine zusätzliche hydraulische Auslastung der öffentlichen Entwässerungsanlage und Verbandsgewässer vermieden werden.

Grundlage der Festsetzung ist ein vorhandenes Bodengutachten vom 8.6.2020, welches der Begründung als Anlage beigefügt wird.

5. Hinweise

Löschwasserversorgung

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 wird umgesetzt.

Die Löschwasserversorgung wird mit geeigneten Entnahmestellen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit A GBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung) sichergestellt.

Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbe-

schaffenheit. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes befindet.

Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Geothermie

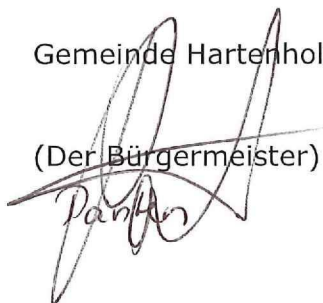
Grundsätzlich besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von Erdwärme zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Verbandsgewässer

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches verläuft das Verbandsgewässer 340 „Lindeloh“. Auf die §§ 5 und 6 der Verbandssatzung wird ausdrücklich hingewiesen.

Gemeinde Hartenholm

(Der Bürgermeister)



17.08.2020