

# **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr.9**

**der Gemeinde Hartenholm**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„Nördlich Jochenweg, östlich Moordamm“**

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Bodenordnende Maßnahmen**
- 8. Kosten**
- 9. Hinweise**

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hartenholm hat am 28.03.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) 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.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich demnach um einen im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan. (§ 8 Abs. 3 BauGB).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Hartenholm liegt im Westen der Ortslage, nördlich des Jochenweges und östlich des Moordammes. Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan.

## **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinde Hartenholm fehlen gemischte Bauflächen für den örtlichen Bedarf. Durch den Bebauungsplan Nr. 9 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um diesen Bedarf langfristig zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen. Innerörtliche Grundstücke, die eine für die Gewerbetreibenden günstigen Grundstückszuschnitt besitzen, bestehen innerhalb der Ortslage nicht mehr. Der einzige als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich (Bebauungsplan Nr. 7) ist bereits vollkommen bebaut. Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll kleinen Handwerks, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sowohl mit geringeren als auch mit als auch mit gehobenen Anforderungen an die Grundstücksgröße, die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Eine rege Nachfrage für entsprechende Grundstücke innerhalb der Gemeinde ist vorhanden und kann zurzeit nicht

befriedigt werden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit zur Schaffung von Wohngebäuden, so dass insbesondere für Betriebsinhaber die Möglichkeit der Zusammenlegung von Wohn- und Arbeitsstätte besteht.

Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplätzen für kleinere Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Festsetzung des Plangebietes erfolgt als Mischgebiet. Mit dieser Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung eine städtebaulich sinnvolle Abstufung vom bestehenden Gewerbegebiet zur bestehenden dörflich geprägten Bebauung im Bereich des Jochenweges und des Moordammes. Insgesamt sollen ca. 5 neue Baugrundstücke entstehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an den Jochenweg. Aufgrund der bestehenden Erschließungssituation soll der ankommende Verkehr über den Moorweg in den Jochenweg geleitet werden.

In der Bauphase wird eine vorübergehende Erschließung über den Moorweg geschaffen. Am Ende der Straße wird eine Wendeanlage angebunden.

Die Grundstücke haben eine Größe von jeweils ca. 1200 qm. Um planerisch sicherzustellen, dass es in der Gesamtheit zu einer gemischten Bebauung kommt wird die Mindestgrundstücksgröße mit 900 qm festgesetzt und maximal eine Wohneinheit je 900 qm Grundstücksfläche zugelassen. Von einer Gliederung des Baugebietes wird abgesehen, um den zukünftigen Bauherren die Grundstückswahl offen zu halten. Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet, um die Realisierung eines Mischgebietes sicher zu stellen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird die maximale Firsthöhe mit 8,00 m festgesetzt. Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um ein „Einfügen“ in die umgebene Bebauung zu gewährleisten. Hinsichtlich der möglichen Lärmbelastung aus dem angrenzenden Gewerbegebiet ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind, da zum einen für das angrenzende Gewerbegebiet Lärmwerte (

nachts) festgesetzt wurden, die dem eines Mischgebietes entsprechend und zum anderen in der Tagzeit in Folge der gegebenen Nutzung des Gewerbegebietes kein Lärmimmissionen zu erwarten sind ( s.a Umweltbericht Schutzgut Mensch).

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 3 und 4.

#### **b) Ziele des Umweltschutzes, soweit sie durch den Bebauungsplan berührt werden**

Die im Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts wie folgt ermittelt:

- Boden, Wasser, Klima und Luft (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Artenschutz (da es keine Hinweise gibt, wurde eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung der Biotopqualität vorgenommen)

### **5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **a) Bestandsaufnahme**

Der ebene Planbereich ist unbebaut und wird als intensive Pferdeweide genutzt. Im festgestellten Landschaftsplan ist diese Fläche als Eignungsfläche für die bauliche Entwicklung – 1. Priorität – dargestellt. Der Planraum gehört der Landschaftseinheit trockene Sander an. Als nördliche Abgrenzung besteht außerhalb des Geltungsbe-

reiches ein Knick mit durchgewachsenen Überhältern. Nach Osten, Süden und Westen wird der Planbereich durch bestehende gewerbliche und dorfgebietstypische Bebauung mit Hausgärten begrenzt.

### **Schutzgut Boden**

Als Bodenart liegt Sand vor. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung unempfindlichen, nährstoffarmen Boden. Die Oberflächenwasserdurchlässigkeit ist gut, die Filterwirkung unterdurchschnittlich.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Die Gemeinde Hartenholm 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.

### **Schutzgut Wasser**

Der oberflächennahe Grundwasserstand beträgt mehr als 2,00 m. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt nicht aus Sicht des Grundwasserschutzes, da der Boden des Planungsraumes sehr gut durchlässig ist und nur eine sehr geringe Pufferfähigkeit besitzt. Die Niederschläge versickern auf der Fläche. Fließende oder stille Gewässer befinden sich innerhalb des Planungsraumes nicht. Altlasten sind im Planungsraum nicht bekannt.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Grünland – Pferdeweide-". Die Nutzung ist intensiv. Eine Begleitflora ist nicht vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung, naturferne sowie Strukturarmut ist der das Plangebiet bestimmende Biotoptyp in seiner ökologischen Funktion als Lebensraum für heimische Tier – und Pflanzengesellschaften erheblich eingeschränkt. Im Rahmen der Beteiligung des Landesamtes für Naturschutz wurde mitgeteilt, dass Unterlagen zum Vorkommen geschützter Arten im Planungsraum nicht bestehen. Tierarten konnten im Zuge einer vorgenommenen Zufallsbeobachtung nicht beobachtet werden. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist nicht ausgeschlossen, da der bestehende Knick (außerhalb des Geltungsbereiches) eine Flugstrasse und Nahrungshabitat darstellt. Das Vorkommen von Reptilien und Großsäugern ist nicht belegt und aufgrund der Biotopstruktur und

Nutzung auch ausgeschlossen. Eine Betroffenheit dieser Arten ist durch die Planung nicht gegeben. Hinsichtlich des Vorkommens von Kleinsäugetern ist ein Vorkommen von Feldmäusen und Haselmäusen als **Sommerlebensraum** potentiell möglich. Das gleiche gilt im Hinblick auf Amphibien. Ein potentielles Laichgewässer liegt ca. 200m südlich des Planbereiches. Der das Plangebiet im Norden begrenzende Knick dient als Nist-, bzw. Rastplatz und Schlafplatz für heimische Gehölzbrütende Vogelarten wie z. B. Kohlmeise, Amsel, oder Feldsperling.

Ein Vorkommen von Wiesenvögeln ist aufgrund der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Ort und Landschaftsbild/ Kulturgüter**

Der Planbereich ist durch die angrenzende Bebauung geprägt. Denkmalgeschützte oder erholungsrelevante Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht.

### **Schutzgut Mensch**

Der Planbereich ist aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten nicht durch Geruchsmissionen vorbelastet. Hinsichtlich der Lärmmissionen wurden beim angrenzenden Gewerbegebiet bereits im Bebauungsplan Nr.7 Festsetzungen getroffen (reduzierter Schalleistungspegel), dies in Form eines reduzierten flächenbezogenen Schalleistungspegels für die Nachtzeit ( 45 dB (A)), der in Anwendung der DIN 18005 dazu führt, dass innerhalb des Plangebietes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. In der Tagzeit ist nicht mit Immissionen zu rechnen, die über dem in der DIN 18005 empfohlenen Wert liegen, da das angrenzende Gewerbegebiet als Lagerhalle und Platz für einen örtlichen Bauunternehmer genutzt wird und hier in der Tageszeit keine lärmmissionsträchtigen Tätigkeiten stattfinden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung ist aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, der Größe des Baugebietes und der umliegenden Nutzung nicht zu erwarten.

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

### **b) Entwicklungsprognose**

Bei Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Au-

Benbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

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

- der Bodenversiegelung, (Einzelhäuser, Erschließungsstraße, Nebenanlagen und Zuwegungen).
- von Emissionen ( Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- Des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Des Verbrauchs von Lebensraum.

### **Schutzgut Boden**

Im Hinblick auf den Boden ist eine maximale Versiegelung von 4200 qm (Einzelhäuser, Nebengebäuden, Zu- und Abfahrtswege, Stellplätze und Terrassen) möglich. Dies hat zur Folge, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. 0,42 ha völlig ausgesetzt werden kann.

### **Schutzgut Wasser**

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes kommt es zu Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Grundwasserneubildung kommt. Die Abwasserversorgung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde mit Einleitung in die Klärteiche (Abwasser). Das unbelastete Dachflächenwasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Kulturgüter**

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet schon stark anthropogen vorgeprägt ist. Gehölzstrukturen oder denkmalgeschützte und erholungsrelevante Einrichtungen werden durch die Planung nicht berührt werden.

### **Schutzgut Mensch**

Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu keiner Belastung kommen, die mit den umliegenden nicht verträglich ist. Gleiches gilt für die Geruchsimmisionen.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften bestehen insbesondere aufgrund der Störwirkung, die von dem Vorhaben auf den Lebensraum

Knick (im Norden des Planbereiches) ausgehen wird. Hier entstehen durchaus Betroffenheiten durch das Heranrücken einer nutzungsintensiven Bebauung, die eine Beeinträchtigung der Wohn- und Brutstätten heimischer Vogelarten und Nahrungsrevier für potentiell vorkommende Fledermausarten darstellt. Diese Beeinträchtigung ist als untergeordnet anzusehen, da in der unmittelbaren Umgebung weiterer geeigneter gleichartiger Lebensraum vorhanden und geplant ist. Darüber hinaus ist eine Wiederansiedlung nach Abschluss der Maßnahmen möglich. Ein Verbotstatbestand nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist für die hier vorkommenden gefährdeten Brutvogelarten und potentiell vorkommenden Fledermausarten durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Dies gilt auch hinsichtlich der Reptilien und Großsäugern, da die vorhandene Biotopstruktur kein Potenzial für ein Vorkommen besonders geschützter Arten besitzt.

Für die Kleinsäuger und Amphibien, die den Planbereich potentiell als Ruhestätte nutzen können gilt, dass auch hier die Beeinträchtigung ist als untergeordnet anzusehen, da in der unmittelbaren Umgebung weiterer geeigneter gleichartiger Lebensraum vorhanden und geplant ist.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Hinsichtlich des Klimas sind die Eingriffsfolgen bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

### **a) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

1. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt.
2. Der bestehende Knick - als nördliche Abgrenzung des Planbereiches- wird durch die Planung nicht berührt und bleibt erhalten. Zusätzlich wird ein 3,00 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt.
3. Zur Durchgrünung des Plangebietes im Westen, Osten und Süden eine 5,00 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dreireihig mit Pflanzen der Hasel- Schlehen- Knick Gesellschaft anzulegen, wobei je laufender Meter eine Pflanze zu setzten ist.
4. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird geregelt, dass das unbelastete Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen ist.



### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Als Ausgleichsfläche dient eine 2200 qm große Fläche im Westen des Geltungsbereiches. Diese sich im Eigentum des Vorhabenträger befindliche Fläche (intensiv genutzte Pferdeweide) wird eingezäunt und der natürlichen Sukzession überlassen. In Anbetracht einer maximal möglichen Versiegelung von ca. 4200 qm in Verbindung mit der Tatsache, dass es sich beim Vorhabenbereich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt ist der Eingriff auf das Schutzgut Boden als ausgeglichen anzusehen.

### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Standorte oder Planungsmöglichkeiten oder bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten. Innenbereichsflächen stehen für die Planung nicht zur Verfügung, da keine Flächen innerhalb der Ortslage existieren, die eine ausreichende Größe zur Aufnahme des geplanten Baugebietes besitzen.

## **5.3 Zusätzliche Angaben**

### **a) Verwendete technische Verfahren,**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

### **b) Überwachung**

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen und der Ausgleichsfläche vorgesehen.

### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Gemeinde Hartenholm fehlen gemischte Bauflächen für den örtlichen Bedarf. Durch den Bebauungsplan Nr. 9 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um diesen Bedarf langfristig zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen. Innerörtliche Grundstücke, die eine für die Gewerbetreibenden günstigen Grundstückszuschnitt besitzen, bestehen innerhalb der

Ortslage nicht mehr. Der einzige als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich (Bebauungsplan Nr. 7) ist bereits vollkommen bebaut. Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll kleinen Handwerks, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sowohl mit geringeren als auch mit als auch mit gehobenen Anforderungen an die Grundstücksgröße, die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Eine rege Nachfrage für entsprechende Grundstücke innerhalb der Gemeinde ist vorhanden und kann zurzeit nicht befriedigt werden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit zur Schaffung von Wohngebäuden, so dass insbesondere für Betriebsinhaber die Möglichkeit der Zusammenlegung von Wohn- und Arbeitsstätte besteht.

Als Ausgleichsfläche dient eine ca. 2200 qm große Fläche im Westen des Geltungsbereiches Diese wird eingezäunt und der natürlichen Entwicklung ( Sukzession ) überlassen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungen der zentralen Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen.

### **Schmutzwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Die Abwasserversorgung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung (Mischwasserkanalisation) der Gemeinde mit Einleitung in die Klärteiche.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse AG.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

### **Feuerlöscheinrichtung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit  $96\text{m}^3 / \text{h}$  nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf den Privatgrundstücken, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen sind in Anwendung des § 5 (4) LBO Flächen nach DIN 14090: 2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen und instand zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und mit dem vorbeugenden Brandschutz des Kreises Segeberg abzustimmen.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**8. Kosten**

Die anfallenden Kosten für die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden durch städtebaulichen Vertrag 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 wieder verwendet werden.

Gemeinde Hartenholm

---

(Bürgermeister)