

# Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 2

„Wolfsberg“ für das Gelände des ehemaligen DRK-Kinderheimes

der Gemeinde Hasenmoor, Kreis Segeberg



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 0 455 1/8 1520 FAX: 0 455 1/83 170

## Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  3. 2. Städtebauliche Daten
  3. 3. Begrünung
  3. 4. Immissionsschutz
  3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  3. 6. Altlasten
  3. 7. Autobahn A 20
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hasenmoor hat in ihrer Sitzung am 8. 2. 2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Wolfsberg“ für das Gelände des ehemaligen DRK-Kinderheimes aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 umfaßt das Flurstück 62/5 der Flur 12 der Gemarkung Hasenmoor, Wolfsberg.

Das Gebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. 1. 2000

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

### 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im südlichen Bereich der Ortslage von Wolfsberg in der Gemeinde Hasenmoor, ist bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und teilweise im Westen durch vorhandene Bebauung
- teilweise im Westen, im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

## 2. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie die vorhandene Freifläche zu sichern, um eine dem dörflichen Charakter wahrende Entwicklung zu gewährleisten. Zu diesem Zweck sind u. a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu Grundstücksgrößen, zur Regelung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur verkehrlichen Regelung vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan versteht sich für den bereits bebauten Raum nicht als starres Planungsinstrument, sondern läßt gewisse Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zu, ohne das städtebauliche Gesamterscheinungsbild zu durchbrechen. Neben der Bestandssicherung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auch der Neubau von zwei Einfamilienhäusern vorbereitet.

### 3. Entwicklung des Planes

#### 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Bei der Festschreibung des Bestandes sind gewisse Erweiterungsmöglichkeiten auch weiterhin zulässig. Durch die festgesetzten Baufenster wird im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3 das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei großzügiger Durchgrünung zu erhalten.

Weiterhin werden für den Erhalt des Ortsbildes eine bestandsentsprechende ein- bzw. zweigeschossige Bauweise sowie eine maximale Firsthöhe für eingeschossige Gebäude festgesetzt.

Für die zwei neu baubaren Einfamilienhäuser liegen entsprechende, am Bestand orientierte Festsetzungen vor.

Für den Erhalt einer dorftypischen Nutzung ist die Zahl der Wohneinheiten für die bestehenden Grundstücke 2 und 3 auf maximal 4 Wohneinheiten und für die Grundstücke 4 und 5 auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt. Für die zwei neuen Einfamilienhäuser ist jeweils 1 Wohneinheit (+ Einliegerwohnung bis zu 70% der Grundfläche der Hauptwohnung) zulässig. Insgesamt können so 14 Wohneinheiten und 2 Einliegerwohnungen geschaffen werden.

#### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,06 ha.

Hiervon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (incl. von Bebauung freizuhaltende Fläche)	ca. 0,70 ha
Verkehrsfläche (incl. Stellplätze, Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von festen Abfallstoffen)	ca. 0,14 ha
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	ca. 0,05 ha
Private Grünfläche	ca. 0,13 ha
Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 0,04 ha
	<hr/>
	ca. 1,06 ha

### **3. 3. Begrünung**

Bei dem Bereich des B-Planes Nr. 2 handelt es sich planungsrechtlich um ein durch Satzung dem Innenbereich zugeordnetes Gebiet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes wird durch den festgesetzten Erhalt des Großbaumbestandes erreicht.

Die vorhandene Freifläche im südwestlichen Teil wird als private Grünfläche (Parkanlage) gekennzeichnet und der bestehende heckenartige Randstreifen zum Erhalt festgesetzt. Dadurch wird der harmonische Übergang der bestehenden Bebauung zur freien Landschaft hin auf Dauer gesichert.

### **3. 4. Immissionsschutz**

Die Bewirtschaftung des nördlichen an den Geltungsbereich des B-Planes angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird in absehbarer Zeit eingestellt, so daß dann mit von diesem ausgehenden Immissionen im Planbereich nicht mehr zu rechnen ist.

### **3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung erfolgt durch eine von der Straße „Wolfsberg“ abzweigende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche in einer Breite von 5,5 m. Von diesem in einem Wendekreis mit einem Radius von 6,0 m endenden Bereich zweigt eine weitere, sich gabelnde mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Breiten von 4,5 m ab. Am Ende dieser Bereiche sind entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnete Rückstoßmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Einmündungsbereich der von der Straße „Wolfsberg“ sowie im Bereich des Wendekreises ausgewiesen.

### **3. 6. Altlasten**

Nach der Liste der unteren Wasserbehörde befinden sich im Plangeltungsraum keine Altlastenverdachtsfläche.

### **3. 7. Autobahn A 20**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 ist durch einen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zur A 20 möglichen Trassenkorridor betroffen. Dieser Korridor durchquert das Gemeindegebiet parallel zur B 206 südlich von Hasenmoor, schwenkt östlich von Hasenmoor zwischen Fuhlenrüe und nordwestlich von Wolfsberg nach Norden, schneidet die B 206 und macht einen nördlichen Bogen um Fuhlenrüe.

Das Plangebiet würde also im Fall einer Verwirklichung dieser Trassenführung zwar nicht direkt beeinträchtigt werden. Für eventuelle von der Autobahn ausgehende Immissionen ist der Straßenbauträger zuständig. Erst im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens sind konkrete Aussagen möglich.

#### **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

#### **5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

##### **A. Stromversorgung**

Das Baugebiet ist an das Netz der Schleswig-Holsteinischen StromversorgungsAG (Schleswag) angeschlossen.

##### **B. Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angebunden.

##### **C. Abwasserbeseitigung**

Das Abwasser wird über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in Wolfsberg entsorgt. Die Abwasserleitungen und die Abwasserbehandlungsanlage sind durch Eintrag in das Baulastenverzeichnis beim Kreis Segeberg zu sichern.

##### **D. Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung der Privatgrundstücke erfolgt durch Versickerung vor Ort; das Oberflächenwasser im Bereich der Verkehrsflächen wird durch eine vorhandene Regenwasserleitung weggeführt.

##### **E. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt. Die

Restabfall- und Bioabfallbehälter müsse am Abfuhrtag wegen der fehlenden Wendemöglichkeit an der dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Fläche an der Straße „Wolfsberg“ bereitgestellt werden.

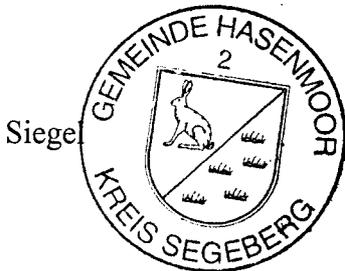
### F. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird mit 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

#### Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Hasenmoor wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hasenmoor in ihrer Sitzung am 15.5.2001 gebilligt.

Hasenmoor, den 27.6.2001



Ernst Wenz  
Bürgermeister