

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Hasenmoor, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Südwestlich des Sportplatzes im Ortsteil Wolfsberg“

Aufgestellt:
Im Auftrag der Gemeinde Hasenmoor

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl. Ing. Eberhard Gebel
Wickelstraße 9
23795 Bad Segeberg

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. Naturschutz und Landschaftspflege
 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 5. Autobahn A20
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 26. 4. 2000 beschlossen, für das Gebiet „Südwestlich des Sportplatzes im Ortsteil Wolfsberg“ den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 erfaßt das Flurstück 5/28 Flur 13 der Gemarkung Hasenmoor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasenmoor als Wohnbaufläche dargestellt.

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. 3 wurde von der Gemeinde Hasenmoor das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im Westen der Ortslage von Hasenmoor, ist un bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche, daran anschließend Nadelforst
- im Süden getrennt durch die Straße „Wolfsberg“ durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Osten durch vorhandene Bebauung

Das Plangebiet wird zur Zeit als Acker landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungsziele

Das zur Zeit als Acker landwirtschaftlich genutzte Gelände soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Angestrebt wird eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“, um den vorhandenen dringenden Wohnbedarf zu decken.

Vorgesehen ist die Schaffung von Bauplätzen für die Errichtung von 11 freistehenden Einfamilienhäusern.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die geplante Bebauung orientiert sich in etwa an dem Bestand der bebauten Nachbarschaft.

Das bebaubare Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von Einzelhäusern in offener, eingeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die Grundstücke werden mit einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² angesetzt.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Durch die ebenfalls festgesetzte offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ausbaufähige Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° vorgesehen und festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude wird auf max. 1 Wohneinheit festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,47 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,97 ha
• mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche	ca. 0,03 ha
• Verkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,17 ha
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,24 ha
• öffentliche Grünfläche	ca. 0,06 ha
<hr/>	
	ca. 1,47 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung von 11 Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht.

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Außenbereich zuzuordnendes Gebiet, für das bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht besteht.

Das Untersuchungsgebiet des landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfaßt den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3, da ausschließlich hier mit dem geplanten Eingriff und dem vollständigen Ausgleich zu rechnen ist.

BESTAND

Um Entscheidungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet des B-Planes Nr. 3. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht.

Die Bestandserhebung und Bewertung basiert auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

Boden

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • Geologischer Untergrund: Ablagerungen der Saale-Eiszeit (Moräne) • nach Reichsbodenschätzung: S (=Sand) 	<p>nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig – Filter- und Pufferfunktion <ul style="list-style-type: none"> - mechanisch - : mittel - chemisch -: niedrig – Archivfunktion: keine Angaben vorhanden – potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion nach Bodenart: niedrig <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> – Erosionsgefahr - Wind - : hoch – Verdichtungsgefahr: niedrig

Wasser

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden • <i>Grundwasser</i>: keine Angaben vorhanden; keine andere Hinweise => vermutlich niedriger Grundwasserstand • <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden • <i>Atlasten</i>: nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> – Grundwasserneubildungsgebiet durch die hohe Versickerungsleistung von Sand

Klima/Luft

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lokalklima</i>: Acker-Wiesenklima • <i>Luft hygiene</i>: keine plangebietsrelevanten Emittenten vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – klimatische Ausgleichsfunktion der Freifläche für die Siedlungslagen durch Kalt- und Frischluftproduktion abhängig vom Vorhandensein und Art des Bewuchses

Arten- und Lebensgemeinschaften

Bestand	Bewertung
<i>Acker</i> gesamtes Baugebiet durch intensive Ackernutzung geprägt <i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden	starke anthropogene Beanspruchung (Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw.) => niedriger Natürlichkeitsgrad, Stoffeinträge in benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
<i>Rote Liste Arten:</i> keine bekannt <i>Flächen des Biotopverbundes:</i> keine	

Landschaftsbild

Bestand	Bewertung
Acker-Landschaft durchsetzt von Nadelforstflächen Einfamilienhausbebauung östlich des Planungsraumes	mittlere Bedeutung

EINGRIFF

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hasenmoor wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 8 bzw. 8a BNatSchG durch Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb auch zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach *dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MNU) vom 3.*

Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31 regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als „niedrig“ eingestuften Bodenfunktionen
- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2)
- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Terrassenflächen auf den privaten Grundstücken

Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des MNU eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen im Untersuchungsraum umfassen, sind im vorliegenden Fall nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MNU ist als Ersatz die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

	Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart	maximal versiegelte Fläche in m ²
Grundstücke 1 - 11	9340 (GRZ 0,2 + 50%)	Vollversiegelung	2802
Verkehrsfläche (ohne Straßenbegleitgrün)	1450	Vollversiegelung	1450
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestattete Fläche	330	wassergebundene Decke	330
Neuversiegelung			4582

Eingriffsfläche in m²	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart	benötigte Ersatzfläche in m²
4252 davon: 2802 m ² Grundstücke 1450 m ² Verkehrsfläche	Vollversiegelung	0,5	2126 davon: 1401 m ² Grundstücke 725 m ² Verkehrsfläche
330 GFL-Fläche	wassergebundene Decke	0,3	99 GFL-Fläche
Summe			2225

Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausweisung einer aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Fläche mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.

Klima/Luft

Nach den Hinweisen des MNU werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so daß im Bebauungsplan besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

Arten und Lebensgemeinschaften

Aus den Hinweisen des MNU wird ersichtlich, daß bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Acker) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in diesem Bereich ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Anlage eines 7,0 m breiten, mit Obstbäumen zu bepflanzenden Streifens (Streuobstwiese) am westlichen Rand der geplanten Bebauung
- Anlage einer 16 m breiten mit Obstbäumen zu bepflanzenden Fläche (Streuobstwiese) nördlich der geplanten Bebauung

Durch die Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MNU erhebliche sowie nachhaltige und somit ausgleichsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2)
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- gestalterische Festlegungen

Unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

AUSGLEICHSMABNAHMEN

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild erforderlich.

Für das Schutzgut Boden ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei 2225 m².

Mit der Anlage eines als Streuobstwiese gestalteten Streifens von 7,0 m Breite entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie 2 sich nördlich der geplanten Bebauung anschließenden, ebenfalls als Streuobstwiese zu gestaltenden Bereichen ergibt sich eine Ersatzfläche von 2423 m². Die als Streuobstwiese gekennzeichneten Bereiche, die auf Dauer zu erhalten sind, sind mit Obstbäumen im Abstand von 10 m versetzt zueinander zu bepflanzen. Aufgrund des mangelnden Saatpotentials in der Umgebung ist im Sinne einer Initialpflanzung der Bereich zwischen den zu pflanzenden Obstbäumen mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzulegen. Um den angestrebte Biotoptyp Streuobstwiese zu erhalten, ist es erforderlich, der Sukzession in diesem Bereich entgegen zu wirken. Die entsprechenden Flächen sind deshalb 1 x jährlich zu mähen und das Mähgut von den Flächen abzuräumen. Außerdem sind diese Bereiche ackerseitig durch eine Abzäunung mit Hilfe von im Abstand von 10 m untereinander zu setzenden Eichenspaltpfählen zu sichern. Diese Sicherung ist erforderlich, um eine zu starke Beeinträchtigung dieser Bereiche mechanisch durch landwirtschaftliche Geräte bzw. chemisch durch Dünge- und Pestizidmitteleinsatz zu verhindern.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild stehen hier:

- Anlage eines 7,0 m breiten, mit Obstbäumen zu beplantenden Streifens (Streuobstwiese) am westlichen Rand der geplanten Bebauung
- Anlage einer 17 m breiten mit Obstbäumen zu beplantenden Fläche (Streuobstwiese) nördlich der geplanten Bebauung

- Anlage einer zentralen öffentlichen Grünfläche mit entsprechenden standortgerechten, heimischen Laubbaumpflanzungen
- Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen zur Begrünung des Straßenverkehrsraumes

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

KOSTEN

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

Maßnahme	Menge	EP/DM	GP/DM
Obstbaumpflanzung	ca. 33 Stück	ca. 200,-/Stück	6600,-
Laubbaumpflanzung (10-12, 3x v, m.B.)	ca. 16 Stück	ca. 600,-/Stück	9600,-
Ansaat entsprechender Flächen mit Gräser- Kräuter-Mischung	ca. 2423 m ²	ca. 20.000,-/ha	4846,-
Einzäunung mit Eichspaltpfählen	ca. 27 Stück	ca. 20,-/Stück	540,-
Endsumme			21.586,-

3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine von der Straße „Wolfsberg“ abzweigende, in einem Wendekreis endende Stichstraße.

3. 5. Autobahn A20

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 ist durch einen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zur A 20 möglichen Tassenkorridor 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 aber indirekt beeinträchtigt werden. Für eventuelle von der Autobahn

ausgehende Immissionen ist der Straßenbaulastträger 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.

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hasenmoor.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einzelkläranlagen mit anschließender Einleitung in einen Nachklärteich.

D. Oberflächenentwässerung

Das Dach- und Terrassenflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

E. Abfallbeseitigung

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

F. Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG Niederlassung Heide, Postfach 1509, 25736 Heide, Ressort SuN, Tel. 0481/91-7235 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

G. Gasversorgung

Ein Gasanschluß (Heim-Gas) ist in der Gemeinde Hasenmoor vorhanden.

H. Feuerlöschrichtungen

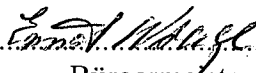
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über einen ca. 150 m entfernt liegenden Feuerlöschteich.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hasenmoor wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hasenmoor in ihrer Sitzung am 18.12.00 gebilligt.

Hasenmoor, den 31.01.2001




Bürgermeister