

Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 6
Gemeinde Hasenmoor, Kreis Segeberg
Ortsteil Wolfsberg

„Südlich des Birkenweges, westlich der Straße Zum Gehölz“

Planverfasser:

Begründung: Ingenieurbüro Kistenmacher + Partner
Beratende Ingenieure für Bauwesen VBI
Gartenstraße 2
23795 Bad Segeberg

Umweltbericht: Brien • Wessels • Werning
Landschaftsarchitekten und Ingenieure GmbH
Elisabeth-Haselhoff-Straße 1
23564 Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes	4
4. Inhalt der Planung	
4.1 Städtebauliche Nutzungen, Regelungen und Festsetzungen	5
4.2 Verkehrsflächen	6
4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	
4.3.1 Wasserversorgung	7
4.3.2 Löschwasser	7
4.3.3 Abwasserbeseitigung	
4.3.3.1 Schmutzwasserentsorgung	7
4.3.3.2 Oberflächenwasser	8
4.3.4 Abfallbeseitigung	8
4.3.5 Stromversorgung	8
4.3.6 Gasversorgung	9
4.3.7 Telekommunikation	9
4.3.8 Straßenbeleuchtung	9
4.4 Denkmalschutz- und Pflege	9
4.5 Immissionen/Altlasten	
4.5.1 Staub und Gerüche	9
4.5.2 Altlasten	9
4.5.3 Verkehrslärm	9
4.6 Naturschutz- und Landschaftspflege	10
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens	10
6. Umweltbericht	12-39

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6

„südlich des Birkenweges, westlich der Straße Zum Gehölz“

Gemeinde Hasenmoor, OT Wolfsberg, Kreis Segeberg

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Hasenmoor hat am 13.08.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 für den Ortsteil Wolfsberg „südlich des Birkenweges, westlich der Straße Zum Gehölz“ gefasst, um eine weitere städtebauliche Entwicklung zu sichern. Anlass dazu sind zahlreiche Anfragen aus der Gemeinde nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung.

Die Gemeinde verfügt bis auf 11 Baulücken innerhalb des Gemeindegebietes über keine weiteren freien Baugebiete. Von diesen Baulücken könnten 4 für eine Bebauung genutzt werden, die aber nicht zum Verkauf stehen. Die geplante Baufläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesen.

Ziel dieses Bebauungsplanes sind die Ausweisungen von Wohnbauflächen in ortsüblichen Grundstücksgrößen. Gleichzeitig wird mit der geplanten Bebauung die Westseite der Ortslage abgerundet.

4. Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliche Nutzungen, Regelungen und Festsetzungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Teilbereich 1 werden die Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ geschaffen, das durch eine Verkehrsfläche von 0,329 ha mit besonderer Zweckbestimmung erschlossen wird. Da die Verkehrsfläche das Baugebiet mittig teilt, ergibt sich keine rückwärtige Bebauung.

Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 500 und 1.185 m² und passen sich damit dem nördlich liegenden älteren Erschließungsgebiet, aber auch der vorhandenen Bebauung an.

Die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke wird für die Grundstücke 8-10 mit 500 m² festgesetzt, für die Grundstücke 1-7 und 11-16 mit mindestens 750 m². Im Baugebiet wird die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf höchstens zwei festgesetzt. Pro Wohneinheit sind mindestens 25 m² als Stellplatzfläche zu errichten. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen soll eine Wohnruhe im Baugebiet gewährleisten, wie sie auch in der unmittelbaren Umgebung gewahrt ist und eine ungewollte zusätzliche Verdichtung ausschließen.

Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß, die Dachform, die Dachneigung wie auch die Wand- und Gebäudehöhe orientieren sich an der angrenzenden Bebauung bei gleichzeitiger Beachtung einer möglichst geringen Bodenversiegelung. Die Wand- (Trauf-) und Firsthöhen, jeweils auf Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bezogen, wurden festgesetzt. Das Baugebiet ist in Bereiche mit gestaffelten Grundflächenzahlen gegliedert. Für die geplanten kleineren Grundstücke 8-10 am Südostrand wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, während die größeren Grundstücke 1-7 und 11-16 eine GRZ von 0,25² erhalten. Flachdächer werden nur für Garagen, Carports und untergeordnete Anbauten auch mit Begrünung zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie in den umliegenden größeren Städten ausreichend vorhanden sind. Die allgemein

schen den Sickermulden werden ebenfalls in breittufigem Pflaster erstellt. Die Eingungen in der Verkehrsfläche berücksichtigen die Kurvenradien für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge. Das Erschließungsgebiet liegt in einer ausgewiesenen Zone 30. Für die geplante Erschließungsstraße wird ebenfalls eine Geschwindigkeit von max. 30 km/h gelten.

Entsprechend dem im Baugebiet „Fuchsbau“ durchgeführten Bodengutachten stehen sickerfähige Bodenschichten aus überwiegend Mittelsanden an. Die Entwässerungsmulden werden maximal 30 cm tief hergestellt, die im Bauentwurf zur Erschließung nachgewiesen werden.

Die Sichtflächen in die Durchgangsstraßen werden durch ein Sichtdreieck festgesetzt, das von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, die Errichtung von Einfriedigungen und das Anpflanzen von Hecken und Sträuchern über 70 cm Höhe ist unzulässig. Freizuhaltende Sichtflächen ergeben sich auf Privatgelände nicht.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindliche Wasserversorgungsnetz über eine neu zu verlegende Ringleitung und die erforderlichen Hausanschlussleitungen.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch einen Feuerlöschbrunnen mit einer Unterwasserpumpe in der Straße „Birkenweg“ sichergestellt, der dem Baugebiet gegenüberliegt, auf Höhe des Grundstückes Fuchsbau 2. Gemäß Arbeitsblatt „W 405“ DVGW wird die für Löschwasserzwecke erforderliche Wassermenge von 96 m³/h zur Verfügung gestellt.

4.3.3 Abwasserbeseitigung

4.3.3.1 Schmutzwasserentsorgung

Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist in der Gemeinde noch nicht vorhanden. Die Gemeinde strebt eine einheitliche Lösung im Trennverfahren zusammen mit dem ehemaligen Kinderheim Wolfsberg und Anschlussnehmern aus der Straße Zum Gehölz in einer gemeinsamen Gebietskläranlage für 235 Einwohnergleichwerte an. Die

4.3.6 Gasversorgung

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

4.3.7 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Telekom AG bzw. Kabel Deutschland angeschlossen, es wird eine Trasse von 30 cm Breite parallel der Fahrbahn dafür freigehalten.

4.3.8 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung des Baugebietes erfolgt durch 5,0 m hohe energiesparende Aufsatzleuchten, die am Fahrbahnrand aufgestellt werden. Die Beleuchtung wird 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, sind nicht vorhanden.

4.5.2 Altlasten

Auf Altlasten aus Altstandorten gibt es keine Hinweise.

4.5.3 Verkehrslärm

Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind zurzeit nicht erforderlich. Die Bundesstraße B 205 verläuft in einem Abstand von 700 m zum Baugebiet.

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

Die Ausgleichsfläche für die Streuobstwiese bleibt im Gemeindebesitz. Die Gemeinde wird die Nutzung der Ausgleichsfläche und deren dauerhafte Entwicklung und Erhaltung überwachen.