

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2

der Gemeinde Heidmoor

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„östlich und westlich der Dorfstrasse und nördlich und südlich des Moorweges“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Verkehrsflächen**
 - Bodenschutz**
 - Artenschutz**
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Bodenordnende Maßnahmen**
- 8. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidmoor hat am 28.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 gefasst; dies mit der Maßgabe, dass das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines innerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Heidmoor liegenden Bereiches wird der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht wesentlich geändert. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Gemeinde Heidmoor verfügt über keinen Flächennutzungsplan, so dass es sich hier um einen genehmigungsbedürftigen selbständigen Bebauungsplan handelt. Da auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wurde handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen durch Bebauung geprägten Bereich. In der Summe handelt es sich hinsichtlich der gegebenen und umgebenen Nutzung um eine Gemengelage. Hierbei steht neben der vereinzelt vorhandenen gewerblichen Nutzung die Wohnnutzung im Vordergrund. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb der Ortslage nicht mehr vorhanden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,0 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Nutzung.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Gewährleistung einer moderaten dorftypischen Bebauung.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Heidmoor handelt es sich um die Überplanung eines bebauten, innerhalb des Innenbereiches liegenden, Bereiches. Bebauungsrechte, die über das heute bereits zulässige Maß hinausgehen, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung, verzichtet, da die gegebene rechtliche Situation -§ 34 BauGB – ausreicht, um eine geordnete städtebauliche Nutzung sicherzustellen. Diese muss sich weiterhin am prägenden Umgebungsbereich orientieren.

Hinsichtlich des Maßes der Baulichen Nutzung wird zum Erhalt des Ortsbildes eine maximale Firsthöhe von 10,00 m bzw. 12,00 m für betriebsnotwendige Erweiterungsbauten gewerblicher Betriebe festgesetzt.

Hinsichtlich der Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind generell ausgeschlossen. Innerhalb eines Wohngebäudes (Einzelhaus – oder Doppelhaushälfte) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den gegebenen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße trägt zu einer Einbindung in die Gebietsstruktur bei.

Im Zuge der Wahrung des Bestandsschutzes ist eine Abweichung von der Festsetzung der Zahl der Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige

Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle oder um ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle handelt. Gleiches gilt für die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen. Der bereits bebaute Planbereich ist teilweise aufgrund bestehender Waldgebiete von dem gem. § 24 Landeswaldgesetz 30,0 m breiten Waldschutzstreifen betroffen. Da es sich hier um genehmigte Gebäude handelt genießen diese Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen oder die Errichtung von an sich genehmigungsfreien baulichen Anlagen sind aufgrund des bestehenden Waldschutzstreifens nicht zulässig. Bauliche Maßnahmen sind hier nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Betroffen hiervon ist der Bereich nördlich des Moorweges. Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung integriert.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits in einem ausreichenden Maße vorhanden. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet und sind auch nicht notwendig. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken nachzuweisen.

Bodenschutz

Im Zuge des ersten Verfahrensschrittes wurden seitens der zuständigen Behörde für Bodenschutz einige Altlastenverdachtsflächen gemeldet. In Zusammenarbeit mit der Behörde konnte der Altlastenverdacht durch eine Plausibilitätsprüfung ausgeräumt werden.

Artenschutz

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich bereits bebaut ist und eine Zulässigkeit der unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile nicht vorbereitet wird, werden hinsichtlich des Artenschutzes durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die einen Verbotstatabstand des § 42 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden. Eine Befreiung gem. § 62 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich. Wertvolle Biotopstrukturen, die einen Lebensraum für besonders geschützte Arten darstellen (z. B. naturnaher Gartenteich) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz und Geruchsschutz

Auf Grund der Lage und des baulichen Bestandes incl. der gegebenen Nutzung des Baugebiets ist nicht mit Immissionen zu rechnen, die über das zulässige Maß hinausgehen.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende zentrale Netz.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Gebiet ist überwiegend an die vorhandene Kanalisation (Mischkanalisation) der Gemeinde angeschlossen. Die Gebäude, die nicht an die Kanalisation angeschlossen sind besitzen eine hauseigene Kanalisation.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

Abfallbeseitigung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

8. 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.
- c) Der bereits bebaute Planbereich ist teilweise aufgrund bestehender Waldgebiete von dem gem. § 24 Landeswaldgesetz 30,0 m breiten Waldschutzstreifen betroffen. Da es sich hier um genehmigte Gebäude handelt genießen diese Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen oder die Errichtung von an sich genehmigungsfreien baulichen Anlagen sind aufgrund des bestehenden Waldschutzstreifens nicht zulässig.

Gemeinde Heidmoor

(Der Bürgermeister)