

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.9

der Gemeinde Hitzhusen

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Südlich der Hauptstraße (B206), nördlich der Bramau, im Bereich des Geländes Hauptstraße 55, Flur 3- Flurstück 55/1 der Gemarkung Hitzhusen“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gestalterische Festsetzungen

- Verkehrsflächen

- Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

5. Ver- und Entsorgung

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Kosten

8. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hitzhusen hat am 30.09.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.9 gefasst.

Der Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (wenn man davon ausgeht ,dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist) als Baugebiet (Dorfgebiet) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darüberhinaus liegt der Plangeltungsbereich überwiegend im Bereich der bestehenden Innenbereichssatzung.

Im Landschaftsplan ist der Plangeltungsbereich als Wohn -und Mischbebauung dargestellt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 werden keine Vorhaben zulässig, für die nach der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen wäre.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt im Nordwesten der Ortslage Hitzhusen und wird begrenzt:

im Norden durch den „Hauptstrasse (Bundesstraße 206)“,
im Osten durch vorhandene Einzelhausbebauung,
im Westen durch Wald und
im Süden durch Grünfläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca.0,85 ha.

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Hitzhusen

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 9 soll eine ordnungsgemäße bauliche Entwicklung innerhalb der Ortslage sichergestellt werden. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer Freifläche,
- Geordnete Nachverdichtung durch die Eröffnung weiterer Bauzeilen.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verhinderung einer massiven Bebauung unter planerischer Sicherstellung einer ortstypischen Bauweise,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen,
- Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf.
-

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr.9 der Gemeinde Hitzhusen handelt es sich um die Überplanung eines bereits teilweise bebauten Bereiches. Der Geltungsbereich ist überwiegend dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Errichtung von 6 neuen Wohngebäuden vorgesehen. Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde verzichtet, da hier eine Regelung planerisch nicht geboten ist. Die Art der baulichen Nutzung beurteilt sich nach wie vor in Anwendung des § 34 BauGB. Es können ca. 6 neue Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind im vorderen Bereich Einzel- und Doppelhäuser und im südlichen Bereich zur freien Landschaft hin nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Diese Regelung erfolgte im Interesse eines harmonischeren Überganges zur freien Landschaft. Innerhalb eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Aus dem gleichen Grund

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Hitzhusen

wurden auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Die festgesetzten Baufelder berücksichtigen bereits, den in Abstimmung mit dem Forstamt nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen reduzierten Waldschutzstreifen. Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Ziffer 7 genießt Bestandsschutz, Änderungen bzw. Erweiterungen oder der Abriss verbunden mit einem Neubau, ist nur in Abstimmung mit dem Forstamt zulässig, da sich dieser Bereich im bereits reduzierten Waldschutzstreifen befindet. Dieser Problematik wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegriffen, da sowohl auf die Festsetzungen eines Baufeldes als auch auf die Festsetzung einer Baugebietsbezeichnung verzichtet wurde.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes festgesetzt. Die Mindestdachneigung muss 15 Grad betragen.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum, unter Verhinderung massiver Baukörper ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine an die Hauptstrasse anzubindende neue Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,00 m . Die rückwärtigen Grundstücke werden über ein festgesetztes Geh- Fahr- und Leitungsrecht erschlossen .

Naturschutz und Landschaftspflege

Bestand

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Hitzhusen

Der zur Zeit baulich nicht genutzte Teil wird als Grünland genutzt. Das Gebiet ist mit Ausnahme der den Planbereich südlich begrenzenden Baumreihe (Eiche ,Hainbuche und Buche) gehölzfrei .

In Hinblick auf das Ortsbild und den Erholungswert besitzt das Baugebiet, aufgrund seines Baulückencharakters, keine hohe Qualität. Klimatisch sind bedingt durch die Geländegröße homogene Gegebenheiten anzutreffen. Ausgleichend bei witterungsbedingten Temperaturmaxima wirken sich die dauerhaft mit einer Vegetationsschicht bedeckten Grünlandflächen aus.

Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren nicht. Als Bodenart liegt sandiger Lehm vor.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der unmittelbare Umgebungsbereich ist geprägt durch private Gärten und Wald.

Eingriff in Natur und Landschaft

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht betroffen.

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 BauGB nur Flächen in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehendem Bedarf erforderlich ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche, die überwiegend innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Insofern wird durch den Bebauungsplan für diesen Bereich kein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Angesichts einer Versiegelung der anliegenden Grundstücke ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 keine Mehrversiegelung, entgegen dem was gem. § 34 zulässig wäre, zu erwarten. Als zusätzlicher Eingriff ist die Versiegelung durch die vorgesehene Erschließungsanlage und der Versiegelung der außerhalb der Innenbereiches liegenden Fläche zu bewerten. Hierbei ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Erschließungsanlage:		350qm
Außenbereichsfläche	2400 qm x 0,375 =	<u>900 qm</u>
		1250 qm

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen

- a) Durch die Bebauung einer Baulücke wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden
- b) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 wird eine massive Versiegelung vermieden.
- c) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
- d) Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.
- e) Der prägende Baumbestand wird durch die Planung nicht berührt und in seinem Bestand als zu erhalten festgesetzt.

Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen

- a) Im Bereich zur östlich angrenzenden Waldfläche wird eine 8,00 m breite Heckenanpflanzung festgesetzt. Die Anpflanzung muss vierreihig erfolgen Pro qm ist eine Pflanze aus folgendem Spektrum zu pflanzen.

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Birke)
<i>Carpinus petulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrifflicher Weißdorn)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gemeine Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Pyrus pyraister</i>	(Wildbirne)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Rhamnus frangala</i>	(Faulbaum)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Rosa tomentosa</i>	(Filz-Rose)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Hitzhusen

Um den langsamwüchsigen Arten gegenüber den schnellwüchsigen Arten gleiche Startbedingungen zu ermöglichen, sollen Pflanzen der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden.

Die Pflege der Hecke obliegt dem jeweiligem Eigentümer.

Durch diese Festsetzung wird der bestehende Wald in seiner Funktion gestärkt.

Zusätzlich wird noch eine 3,00 m breite Heckenanpflanzung im Bereich zur B206 festgesetzt. Sie ist zweireihig anzulegen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird somit eine Ausgleichsfläche von ca. 520 qm erbracht. Insgesamt steht somit der ausgleichspflichtigen Fläche von 1250 x 0,5 (allgemeine Bedeutung für den Naturschutz) = 625 qm eine Ausgleichsfläche von 850 qm (Hecke) entgegen, wodurch der notwendige Ausgleich erbracht ist.

Hinweis: In einer Entfernung von ca. 90 m südlich des Plangebietes befindet sich die Bramau. Hier handelt es sich um ein als Natura 2000 gemeldetes Gebiet "P 2034-310 Stör/Bramau". Als Erhaltungsziel wird für dieses Gebiet auf die intakte Unterwasserwelt mit bedeutendem Fischbesatz abgestellt. Da das Plangebiet eine Entfernung von ca. 90 m zum Natura 2000 Gebiet aufweist und zudem als südliche Abgrenzung des Plangebietes eine massive Gehölzanpflanzung festgesetzt wurde, ist ein negative Beeinflussung auf das Erhaltungsziel ausgeschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserversorgung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung (Trennkanalisation) der Gemeinde mit Einleitung in die Kläranlage in Bad Bramstedt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung einschließlich des Dachflächenwassers wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswig).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Die Abfallbehälter sind am Tage der Müllabfuhr an der Hauptstrasse bereitzustellen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt.

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090: 2003-05 zu planen herzustellen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr gemäß der o.g. DIN zu planen und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

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

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

8. Kosten

Die Kosten durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten werden durch einen separaten Erschließungsvertrag geregelt.

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 wiederverwendet werden.

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Hitzhusen

(Der Bürgermeister)