

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Hüttblek, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Grünanger“

für die Bereiche:

Teilgeltungsbereich 1: „Alte Schulstraße, Hökerbarg, Kisdorfer Straße,
Kaltenkirchener Straße“

Teilgeltungsbereich 2: „Ausgleichsfläche östlich der Dorfstraße“



STADPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

Dipl. Ing. Eberhard Gebel, Architekt
23795 Bad Segeberg, Wickelstraße 9
Tel.: 04551 / 81520 Fax: 04551 / 83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

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. Altlasten
 - 3.6. Immissionen
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttblek hat in ihrer Sitzung am 25. 9. 1997 beschlossen, für das Gebiet „Grünanger“ für die Bereiche Teilgeltungsbereich 1: „Alte Schulstraße, Hökerberg, Kisdorfer Straße, Kaltenkirchener Straße“, Teilgeltungsbereich 2: „Ausgleichsfläche östlich der Dorfstraße“ den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen.

Der bereits bebaute Teil des Plangeltungsbereiches ist im derzeit sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt, die unbebauten Bereiche sind als Grünflächen gekennzeichnet.

Der zur Zeit gültige Landschaftsplan sieht die vorhandene Freifläche für die Einrichtung eines Dorfgangers vor. Der Bereich der geplanten Neubauten ist als Fläche für eine Siedlungserweiterung der Priorität 1 ausgewiesen. Die bebauten Gebiete sind in die Kategorie Siedlungsnutzung eingeordnet.

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 das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1.2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3, Teilgeltungsbereich 1 liegt im Zentrum des nördlichen Siedlungsbereiches der Ortslage von Hüttblek, ist z. T. bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten und Süden durch die Kisdorfer Straße
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche und vorhandene Bebauung

Die Fläche des Teilgeltungsbereiches 2 befindet sich östlich von Teilgeltungsbereich 1.

2. Planungsziele

Die Überplanung ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Planungsrechtlich gehört der bebaute Bereich zum Innenbereich, für den als Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB gilt. Dieses Instrument ist jedoch nicht ausreichend, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan läßt im Hinblick auf die vorhandene Bebauung gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zu, sichert die vorhandene Grünstruktur und bereitet den Bau von 2 Einzelhäusern vor, die sich in das dörfliche Erscheinungsbild in diesem Bereich einfügen.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Planung orientiert sich an dem Bestand, wobei der gesamte Plangeltungsbereich (Teilgeltungsbereich 1) als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt wird. Vorgesehen ist die Festschreibung des Bestandes, wobei allerdings auch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen.

Durch die festgesetzten Baufelder im Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,2 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete wird das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei lockerer Bebauung und großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Aus diesem Grund wurde eine eingeschossige, offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.

Eine von diesen Festlegungen abweichende Ausnahme bildet der als Mischgebiet festgeschriebene Bereich einer Wirtschaftsstelle im nördlichen Bereich. Dieser wird dem Bestand entsprechend mit einer Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt, hier ist eine zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgesehen.

Die geplante Bebauung der neuen Grundstücke orientiert sich an dem Bestand der bebauten Nachbarschaft des B-Plangebietes.

Um eine optimale Einpassung des neuen Baubereiches in das bestehende Ortsbild zu erreichen, wird das bebaubare Gebiet als allgemeines Wohngebiet sowie die Errichtung von 2 Einzelhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet von Teilgeltungsbereich 1, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 6,890 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,200 ha
• Mischgebiet	ca. 0,590 ha
• Verkehrsfläche	ca. 0,440 ha
• Grünfläche	ca. 1,160 ha
• Flächen für die Erhaltung von Bäumen	ca. 0,380 ha
• Knicks	ca. 0,120 ha

ca. 6,890 ha

Durch die vorliegende Planung wird eine Bestandssicherung und der Neubau von 2 Einzelhäusern vorbereitet.

Der Planbereich des Teilgeltungsbereiches 2, ebenfalls durch eine graue Linie in der Planzeichnung kenntlich gemacht, umfaßt eine Fläche von ca. 0,097 ha, die sich folgendermaßen aufteilt:

• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,070 ha
• Knick vorhanden	ca. 0,020 ha
• Knick zu erhalten	ca. 0,005 ha

ca. 0,097 ha

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem baulichen Bestand handelt es sich um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten nicht als Eingriffe. Für Erweiterungen des Bestandes entfällt insoweit die Ausgleichspflicht. Der bestehende Großbaumbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches wird in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Im Fall einer baulichen Erweiterung auf Grundstück 1 ist zur Ortsrandgestaltung zur freien Landschaft hin eine geeignete Gehölzpflanzung vorzusehen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am Gewässer Nr. 355 des Gewässerpflegeverbandes Schmalfelder Au. Ein Streifen von 5,0 m von der oberen Böschungskante ist von einer Bebauung freizuhalten. Verrohrte Gewässer und Rohrleitungen müssen in einem Abstand von 3,0 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei bleiben. Anpflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband vorgenommen werden.

Geplante Eingriffe liegen im Plangeltungsbereich für die Grundstücke 32 und 33 vor. Bei den Grundstücken 32 und 33 handelt es sich um dem Außenbereich zuzuordnende Gebiete, für die bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht besteht.

Es ergeben sich folgende schutzgutbezogene Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Schutzgut Boden/Wasser

- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2)
- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Terrassenflächen auf den privaten Grundstücken
- Ersatzfläche:

	Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart	maximal versiegelte Fläche in m ²
Grundstücke 32 u. 33	1640 (GRZ 0,2 + 50%)	Vollversiegelung	492

Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart	benötigte Ersatzfläche in m ²
492	Vollversiegelung	0,5	246

Als Ersatzfläche ist eine Fläche mit einer Größe von ca. 246 m² nördlich der Klärteichanlage auf dem Flurstück Hüttblek Flur 2 6/2 vorgesehen (siehe Teilgeltungsbereich 2). In Anrechnung auf den erforderliche Ausgleich kommen hier 48 m² neu anzulegenden Knick sowie 198 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich (= Sukzession). Die Fläche ist durch eine Abzäunung durch im Abstand von 5 m zueinander zu setzenden Eichenspaltpfählen zu sichern. Die Restfläche in einer Größe von 533 m² wird für zukünftige Ausgleichserfordernisse vorsorglich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Klima/Luft

Lt. 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 sind in diesem Rahmen keine Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften

- Anlage eines grundstücksseitigen 3,0 m breiten Knickschutzstreifens entlang des bestehenden Knicks zur Verbesserung seiner eingeschränkten ökologischen Funktion durch die Abtrennung von der freien Landschaft
- Ausgleich für die Knickrodung von ca. 10 m im Bereich der Zufahrten durch Neuanlage eines Knicks im Verhältnis 1 : 2 in Verlängerung des bestehenden Knicks entlang der östlichen Grenze der Grünfläche
- Anpflanzung von je 2 standortgerechten, einheimischen Laubbäumen auf den Grundstücken 32 und 33

Landschaftsbild

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2)
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe sowie diverser gestalterischer Maßnahmen

- Anpflanzung von je 2 standortgerechten, einheimischen Laubbäumen auf den Grundstücken 32 und 33.
- Erhalt der bestehenden Knicks mit Ausnahme der erforderlichen Knickdurchbrüche zur optischen Abschirmung zur Straße
- Bepflanzung eines bestehenden Knickwalls im Bereich der Klärteichanlage auf dem Flurstück Hüttblek Flur 2 6/2

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

3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Neue direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Landesstraße 80 nicht angelegt werden.

3. 5. Altlasten

Nach der Liste der unteren Wasserbehörde bestehen innerhalb des Plangebietes keine Altlastenverdachte.

3. 5. Immissionsschutz

Die Abstandsregelungen zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung sind eingehalten.

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

Die Erschließung ist mit sämtlichen Versorgungseinrichtungen vorhanden, die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Die Entsorgung erfolgt über Hauskläranlagen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei geeigneten Bodenverhältnissen anzustreben. Sie hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu

orientieren. Die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden, -flächen ist der Schachtversickerung vorzuziehen. Die dezentrale Schmutzwasserbeseitigung sollte, wenn möglich, als Gruppenlösung Realisierung finden. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

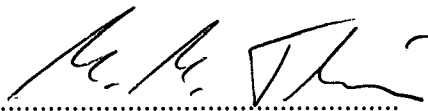
Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hüttblek wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttblek in ihrer Sitzung am 18.12.2001 gebilligt.

Hüttblek, den 15. Feb. 2002

Siegel




.....
Bürgermeister