

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr.5**

**der Gemeinde Hüttblek**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„Möschen I“**

## **Inhaltsübersicht**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5
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. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttblek hat am 16.07.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 gefasst.

Die Gemeinde Hüttblek verfügt über einen am 24.02.2001 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Bereitstellung von gemischten Bauflächen ( Wohnen und Gewerbe) und somit auch der langfristigen Sicherung der dörflichen Strukturen.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 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.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Nordosten der Ortslage Hüttblek und wird begrenzt:

im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

im Westen durch Bebauung sowie mit einem Knickwall abgetrennte Grünlandflächen,

im Süden durch Wohnbebauung und

im Osten durch die Kaltenkirchener Straße (L80)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,32 ha.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, in Verbindung mit der Nutzung ist keine UVP ( Umweltverträglichkeitsprüfung) notwendig.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:5.000.

## **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinde Hüttblek fehlen gemischte Bauflächen für den örtlichen Bedarf. Durch den Bebauungsplan Nr. 5 soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen. Das Plangebiet schließt an bereits vorhandene Bebauung an und führt im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung zu einer sinnvollen Arrondierung der Ortsrandlage.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll kleinen Handwerks,- Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, mit geringeren Anforderungen an die Grundstücksgröße, die Möglichkeit einer Ansiedlung gegeben werden. Darüberhinaus besteht auch die Möglichkeit zur Schaffung von Wohngebäuden, so dass insbesondere für die Betriebsinhaber die Möglichkeit der Zusammenlegung von Wohn- und Arbeitsstätte besteht.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich formell um einen 1. Bauabschnitt. Die Gemeinde behält es sich vor, das Baugebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan weiterzuentwickeln.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplätzen für kleinere Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen.
- Vermeidung einer massiven Gewerbeansiedlung im unmittelbaren Grenzbereich zur freien Landschaft.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung am nordöstlichen Ortsausgang.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung .
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die geplante Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Hüttblek handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten, zur Zeit als Pferdeweide landwirtschaftlich genutzten Bereiches. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurz- bzw. mittelfristig vorgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,32 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Mischgebiet (MI)	ca. 2100 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	ca. 350 m <sup>2</sup>
- Straßenbegleitgrün	ca. 300 m <sup>2</sup>
- Grünfläche/Knick	ca. 450 m <sup>2</sup>

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 wird als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO sowie als Verkehrsfläche gem. §9 (1) 11 BauGB incl. Straßenbegleitgrün und als Knick bzw. Knickschutzstreifen festgesetzt. Die Anbauverbotszone von 20,00 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße 80 (hier sind Hochbauten jeglicher Art unzulässig) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Bereich des Mischgebietes können in Verbindung mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 950 qm zwei Baugrundstücke entstehen. Die Mindestgrundstücksgröße von 950 qm wurde gewählt, um dem Charakter eines Mischgebietes Rechnung zu tragen und einer städtebaulich abträglichen Verdichtung im unmittelbaren Ortsrandbereich vorzubeugen. Die Grundflächenzahl von 0,35 wurde gewählt um einerseits einer dem Nutzungstyp entsprechenden zweckmäßigen Bebauung Rechnung zu tragen und andererseits noch Flächenanteile für eine Freiraumgestaltung vorzuhalten. Innerhalb der festgesetzten Einzelhausbebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Ausnahmsweise ist eine Einliegerwohnung zulässig, wenn diese nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung einnimmt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit erfolgt, um den an eine gewerbliche Nutzung gestellten Anforderungen Rechnung zu tragen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen erfolgt, um eine Beeinträchtigung des überwiegend durch Wohnbebauung geprägten weiteren Umgebungsbereiches entgegenzusteuern.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden detaillierte textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten, um eine gestalterische Anpassung des Neubaugebietes an die vorhandenen ausgeprägten gestalterischen

Strukturen der Ortslage sicherzustellen. Hierbei wird zwischen Festsetzungen für Wohngebäude und für gewerbliche Gebäude unterschieden. Im einzelnen handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um Festsetzungen hinsichtlich der Sockel-, Trauf- und Firsthöhe sowie der Fassaden- und Dachgestaltung.

Die Festsetzungen sind dem Teil B Text unter Ziffer 5 zu entnehmen.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über eine Erschließungsstraße an die Kaltenkirchener Straße angeschlossen. Die Anbindung erfolgt im Bereich der bestehenden Feldzufahrt. Sie soll mit einer Gesamtausbaubreite von 7,00 m ausgebaut werden. Die Straße endet an der nördlichen Grenze des Plangebietes und wird, falls das Baugebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan erweitert wird, fortgeführt.

Das rückwärtige Baugrundstück wird durch ein an die Erschließungsstraße angebundenes Geh- Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück sicherzustellen.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet durch eine ca. 300m entfernte liegende Haltestelle an das bestehende ÖPNV Netz angebunden.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit 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.

Da jedoch 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.

### **Bestand**

Das Plangebiet wird zur Zeit als Grünland ( Pferdeweide ) genutzt. Bis auf die im Osten und Westen des Plangebietes vorhandene knickartige Bepflanzung befindet sich auf der beplanten Fläche kein Gehölzbewuchs.

Ortsbildprägende Einzelbäume sind nicht vorhanden. Insgesamt sind mit Ausnahme den das Plangebiet in Westen und Osten begrenzenden Knicks keine besonders schützenswerten Lebensräume oder Biotope zu verzeichnen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert ( Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der gegenüberliegenden Bebauung eine geringe Qualität. Darüberhinaus besteht durch die westlich ( außerhalb des Plangeltungsbereiches ) Eingrünung des Plangebietes eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft. Klimatisch sind durch die ebene Geländesituation homogene Gegebenheiten anzutreffen. Als Bodenart liegt Sand/lehmgiger Sand vor.

#### **Schutzgut Klima/Luft:**

Die Gemeinde Hüttblek liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage . Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor . Luftbelastungen sind aufgrund des dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Kleinklimatisch positiv wirkt insbesondere der am westlichen Rand des Planungsraumes vorhandene Knick und die Gehölzfläche südlich des Geltungsbereiches durch Pufferung von Windgeschwindigkeiten und Temperaturextremen, Staubbindung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

#### **Grünland**

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biototyp "mesophiles Grünland. Die Nutzung ist intensiv.

Das intensiv beweidete Grünland setzt sich hier aus nur wenigen fraßverträglichen Grasarten (z.B. Wiesen-Rispengras, Quecke u.a.) zusammen. Als Krautarten kommen. u.a. Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß und Beifuß vor.

Die Grünlandfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung und der relativ gleichförmigen und artenarmen Vegetationsdecke ökologisch weniger wertvoll.

#### **Knicks**

An der West-und Ostgrenze innerhalb sowie an der Südgrenze außerhalb des Planungsraumes verlaufen Knicks aus Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Eiche und Schlehe.

Die vorhandenen Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Lebensräumen (§15 b LNatSchG). Die Beseitigung von Knicks ist verboten. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

### **Eingriff**

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen mit Ausnahme der betroffenen Knicks nicht betroffen. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch den Bebauungsplan ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Hüttblek als extensives Dauergrünland dargestellt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Hüttblek entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme,

- der Bodenversiegelung, (Erschließung, Betriebsgebäude, Lagerplätze und Stellplätze)
- von Emissionen ( Hausbrand , Kfz. Verkehr)
- von Abwässern
- Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild entsteht insbesondere durch die bauliche Ausweitung der Ortslage in die freie Landschaft.
- Beeinträchtigung der Knicks durch heranrückende Bebauung
- Verbrauch von Lebensraum

Im Hinblick auf den Boden ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Maximal mögliche Bebauung	2100 x 0,525 (0,35+50 %)	=	1100qm
Erschließung		=	<u>350 qm</u>
Summe		=	1450qm

Das heißt, dass durch den Bebauungsplan die Bodenfunktion auf maximal 0,145 ha völlig ausgesetzt wird.

### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen 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 bereits landschaftlich eingebundenen Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.
- c) Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die vorhandenen Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt.
- d) Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen hat eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort zu erfolgen.
- e) Zwischen Knick und Baugrenze wird ein 3,00 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Hier sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Diese gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.  
Die Pflege des Knickes und des Knickschutzstreifens obliegt dem jeweiligen Eigentümer .
- f) Zur Vermeidung von Knickdurchbrüchen erfolgt die Anbindung der Erschließungsstrasse im Bereich der bestehenden Feldzufahrt.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der durch die Erschließung entstehenden Kosten wird auf Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes verzichtet. Der notwendige Ausgleich wird auf einer gemeindeeigenen ca. 740 qm großen Fläche im Bereich des Klärteiches im Osten der Ortslage erbracht (s. a. Anlage)

Im einzelnen handelt es sich hier um folgende Maßnahmen:

Als westliche Abgrenzung der Fläche ist ein 5,00 m breiter Knick anzulegen

Der Knick ist mit einer Höhe von 0,50 m einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallsohlenbreite von 5,0 m herzustellen. Er ist dreireihig mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Arten des Schlehen- Hasel Knicks zu bepflanzen.

Die Restfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Sicherung dieser Fläche ist die Fläche einzuzäunen. Dies erfolgt durch zu setzende Eichenspaltpfähle im Abstand von 5,00 m

## **Abschließende Bilanz**

### Wasser

Ein Ausgleich des Eingriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagwassers sichergestellt ist. Zusätzlich ist die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagwassers von den Dächern anzustreben.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

### Landschaftsbild

Durch die harmonische und landschaftsgerechte Verstärkung der ohnehin schon vorhandenen landschaftlichen Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich minimiert.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

### Boden

Insgesamt steht der Versiegelung durch die maximal mögliche Bebauung im Außenbereich incl. notwendiger Erschließung von ca.1450 qm eine Ausgleichsfläche von 740 qm gegenüber, wodurch in Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli 1998 der notwendige Ausgleich erbracht ist.

## **5. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Aufgrund der Lage des Baugebietes in Verbindung mit der angestrebten Nutzung ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind

Gleiches gilt für die Lage an der Straße ( L 80 ) , hier sind aufgrund der niedrigen verkehrlichen Frequentierung weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung in der Gemeinde angeschlossen.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch vollbiologische Einzelkläranlagen.

### **Oberflächenentwässerung**

Das Dachflächenwasser und Terrassenflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerung hat sich an den Vorgaben des ATV- Arbeitsblattes A 138 „ Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ zu orientieren.

In Fällen, wo die Bodenbeschaffenheit keine Versickerung vor Ort zulässt, ist das Oberflächenwasser dem Vorfluter zuzuführen. Vor der Einleitung in das Gewässer ist eine ausreichende Behandlung in Form eines Regenklärbeckens mit ggf. Rückhaltung anzuordnen. Das Maß der Rückhaltung ergibt sich aus den Anforderungen des Merkblattes „ M2 Hinweise zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließgewässern bei der Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisation 7/2002“. Entsprechende Anträge wären zu gegebener Zeit der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Das Oberflächenwasser der Flächen wie Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen wird über die belebte Bodenzone versickert.

### **Stromversorgung**

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

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Die Rest- und Bioabfallbehälter müs-

sen am Abfuhrtag wegen der fehlenden Wendemöglichkeit an die Kaltenkirchener Strasse bereitgestellt werden.

### **Feuerlöscheinrichtung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup> / 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.**

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

### **Umlegung, Grenzregelung, Enteignung**

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegendem Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach Bedarf festgestellt.

## **8. Kosten**

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden auf die Anlieger umgelegt.

## **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.

Gemeinde Hüttblek

---

(Bürgermeister)