

Begründung

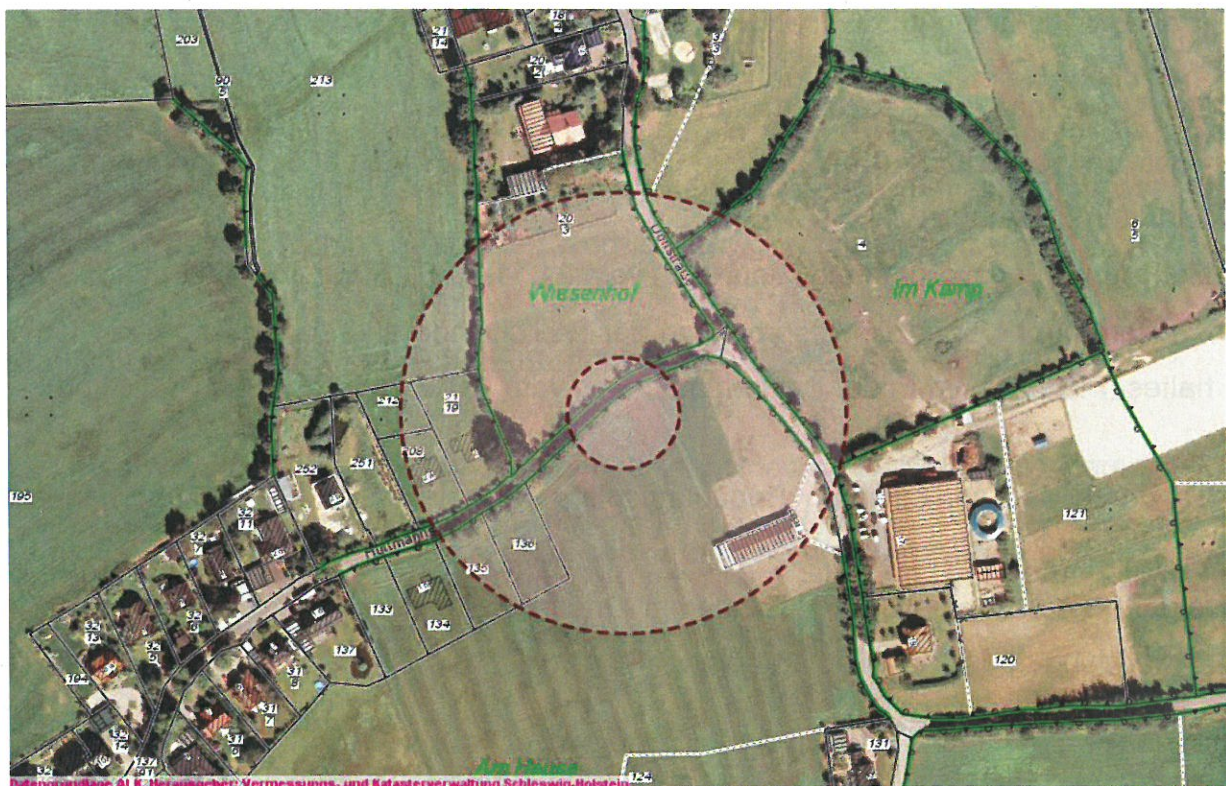
Zum Bebauungsplan Nr. 7

der Gemeinde Hüttblek

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Hüttmannsweg Ost“



Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Hinweise**

1 Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttblek hat am 16.5.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 gefasst. Am 7.3.2018 wurde beschlossen, das Bauleitverfahren in Anwendung des § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB durchzuführen.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan weniger als 10.000 qm überbaubare Grundfläche vorbereitet werden und er der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im direkten Anschluss an den vorhandenen Ortsrand dient, wird der Bebauungsplan in Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan (in Form der 1. Änderung) ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Landschaftsplan ist der Planbereich als Siedlungserweiterungsfläche zweiter Priorität dargestellt.

Die Bebauung bietet sich sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus landschaftspflegerischer Sicht an. Eine Ausdehnung in die freie Landschaft wird durch die Planung nicht vorbereitet, da das Plangebiet durch bestehende Bebauung und die Dorfstraße begrenzt wird.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um zwei zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich an vorhandene Wohnbebauung anschließen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

An das Plangebiet (derzeit landwirtschaftlich genutzt) grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des Plangebietes hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

3 Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Raumordnung und die Landesplanung in Schleswig-Holstein sind geregelt im Gesetz über die Grundsätze zur Entwicklung des Landes vom 31.10.1995 (Landesentwicklungsgrundsätze-gesetz - LEGG) und im Landesplanungsgesetz vom 10.2.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.4.2012.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Raumordnungsplänen festgesetzt.

Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Hüttblek liegen im Planungsraum I, für den ein geltender Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht. Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde im Ordnungsraum.

Bereits im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde seitens der Landesplanung mitgeteilt, dass die vorliegende Absicht der Gemeinde in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hüttblek den Zielen der Raumordnung nicht zuwiderläuft. Dies gilt auch hinsichtlich der Lage des Baugebietes im regionalen Grünzug.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 8 zusätzlichen Bauplätzen für den kurz-mittel und langfristigen örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortslage,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die Bebauung der näheren Umgebung, insbesondere an die östlich gelegene Wohnbebauung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt daher nicht in Betracht, da diese Nutzungsform auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, da die Wohnnutzung im Fokus stehen soll. .

Im Plangebiet werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe und die angestrebte Wohnqualität zum einen als nicht realistisch und zum anderen als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,16 bzw. 0,2 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht und mit der die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können.

Die festgesetzte Grundfläche ist den großen Grundstücken geschuldet und soll sicherstellen, dass große Grundstücksteile gärtnerisch genutzt werden. Dies entspricht auch der prägenden Grundstücksnutzung in der Gemeinde Hüttblek. Mit

der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das typische Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft gewahrt bleibt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Dies entspricht der prägenden Umgebung des Plangebietes und trägt dazu bei, dass die zukünftige Bebauung sich harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Naturschutzrecht (Knickschutz) werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

In jüngerer Vergangenheit ist es in einigen Straßen im Ort dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichen und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Einige der Straßen sind für heutige Verhältnisse schmal bemessen und besitzen auch keinen Gehweg. Es kam gelegentlich zu Behinderungen bei der Durchfahrt, und die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst schien nicht immer gesichert. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zudem das Ortsbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder. Um dieser Problematik vorzubeugen, werden für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt.

4.3 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt von Einzelhäusern auf großen Grundstücken. Um die Bebauung in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen und zur Anpassung an die dorftypischen Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung, erscheint eine der Situation angemessene Begrenzung der Ausnutzung der Grundstücke geboten. Zur Steuerung der Wohn- und Besiedelungsdichte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 bzw. 1000 m² für ein Einzelhausgrundstück festgesetzt.

Die Festsetzung, dass je 600 m² Grundfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist, entspricht den heutigen Anforderungen an eine flächensparende Bebauung und berücksichtigt den Trend zu kleineren Grundstücken. Die Festsetzung trägt auch dazu bei, die Zahl der Kraftfahrzeuge zu begrenzen und die Wohnumfeldqualität bestehender Bebauung nicht unangemessen zu belasten.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft strahlen. Dabei werden zukünftige Bauherren in ihren Gestaltungsmöglichkeiten trotzdem nicht unangemessen eingeschränkt. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am des benachbarten Plangebietes und an den Farben der freien Landschaft.

4.5 Grünflächen/ Anpflanzungen

Als Abgrenzung zur freien Landschaft wird sowohl nach Süden hin, als auch nach Norden hin eine 3,00 m breite zweireihige Anpflanzungen, mit einheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang der im und am Plangebiet gelegenen Knicks wird ein 5 m breiter Knick-schutzstreifen festgesetzt, um sicherzustellen, dass es dauerhaft zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird. Der Knickschutzstreifen ist von jeglicher (auch genehmigungsfreier) Bebauung, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten.

Darüber hinaus wurden die bestehenden Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch Anbindung der acht Grundstücke über den Hüttmannsweg sichergestellt.

5 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebiets, in Verbindung mit der geplanten und umgebenen Nutzung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Immissionsschutzmaßnahmen sind nach heutiger Sicht nicht erforderlich. Ein Konflikt mit dem in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieb ist aufgrund der hier gegebenen Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage in der Gemeinde Hüttblek.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Entsprechend der Forderung der Wasserbehörde des Kreises Segeberg wurde ein Ingenieur Büro mit der Erarbeitung eines Abwasserkonzeptes beauftragt. Als

Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde den Klärteich der vorhandenen privaten Abwassergemeinschaft erwirbt und entsprechend der gegebenen Anforderungen vergrößert. Das bestehende Kanalsystem wird derzeit untersucht und geprüft, ob es ausreichend dimensioniert für die Aufnahme des Oberflächenwassers ist. In Bezug auf das geplante Baugebiet wird ein Anschluss zur Oberflächenwasserentsorgung in den zu erwerbenden Klärteich und zu vergrößernden erfolgen. Das Schmutzwasser wird über Einzelanlagen aufgearbeitet. Diese bedürfen jeweils einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg.

Stromversorgung und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

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 sichergestellt.

7 Hinweise

7.1 Archäologischer Denkmalschutz

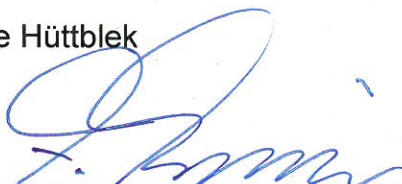
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.2 Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.

Gemeinde Hüttblek



(Der Bürgermeister)

9. JAN. 2020

