

Begründung
zur 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3
der Gemeinde Itzstedt

für das Gebiet

„nördlich des Weges Wennern“

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „nördlich des Weges Wennern“,
Gemeinde Itzstedt

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Itzstedt hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 am 11.11.2003 beschlossen und die Planverfasserin mit der Aufstellung beauftragt. Im geltenden Bebauungsplan ist die Fläche als Kinderspielplatz festgesetzt.

2. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung –BauNVO-).

3. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von rund 0,2044 ha. Es liegt nördlich des Weges „Wennern“ und südlich des „Amselweges“. Die Nettobaufläche beträgt 0,108 ha, auf die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche entfallen 0,083 ha, auf die private fußläufige Anbindung Richtung Norden 0,013 ha.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung 1:1.000 und dem beigefügten Übersichtsplan 1:25.000.

4. Inhalt der Planung

Die Gemeinde Itzstedt möchte die Kinderspielplatzfläche in eine Wohnbaufläche umwandeln. Die Fläche ist von Kindern nicht genutzt worden. Wegen der versteckten Lage war sie aber Anziehungspunkt von Jugendlichen, die nach und nach die Kinderspielgeräte zerstört haben, sodass diese entfernt werden mussten.

Im nahe gelegenen B-Plan Nr. 10 hat die Gemeinde einen zentral gelegenen einsehbaren Kinderspielplatz errichtet. Für größere Kinder und Jugendliche wurde in einiger Entfernung ebenfalls ein großer Spielplatz angelegt, sodass der Bedarf gedeckt ist. Deshalb strebt die Gemeinde eine sinnvollere Flächenlösung als Wohnbaufläche an.

Vorgesehen ist, wie in der näheren Umgebung auch, eine Einzel- oder Doppelhausbebauung mit höchstens 1 Wohnung je Haus bzw. Haushälfte. Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 begrenzt, um auch die Flächenversiegelung an das Umfeld anzupassen.

Die baugestalterischen Festsetzungen lassen weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Den Bauwilligen wird empfohlen, Firstrichtung und Dachneigung so zu wählen, dass die Installation von Solaranlagen möglich ist.

4.2 Verkehrsflächen

Das Baugrundstück wird durch eine Zuwegung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit erschlossen, die im Kurvenbereich der Straße „Wennern“ rechtwinklig einmündet. Der Einmündungsbereich wird komplett in Pflaster befestigt, die weiterführende gradlinige Verbindung erhält Spurplatten mit einer mittleren Befestigung aus Pflaster, sodass auch Oberflächenwasser weiterhin versickern kann. Hinter der Grundstückszufahrt endet dann die Wegbefestigung.

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt.A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Wasserversorgungseigenbetriebes des Amtes Itzstedt. Die Löschwasserversorgung ist über die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – wird die notwendige Löschwasserversorgung von 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bereitgestellt, zusätzlich kann Wasser aus dem ca. 200 m entfernten Regenrückhaltebecken am „Fahrenkampsredder“ entnommen werden.

4.3.2 Abwasserbeseitigung

a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Herstellen eines Hausanschlusses an die vorhandene Rohrleitung im „Wennern“.

b) Oberflächenentwässerung
Das Oberflächenwasser der Zuwegung wird in den bestehenden Wegeseiten-graben entwässert, der Anschluss an das Regenrückhaltebecken im „Fahrenkampsredder“ hat. Das Oberflächenwasser des Grundstückes wird über eine Hausanschlussleitung der Regenwasserrohrleitung im „Wennern“ zugeführt.

4.3.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie des Kreises, die Mülltonne ist am Abfuhrtag zur Straße „Wennern“ vorzustellen.

4.3.4 Stromversorgung und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die Netze und seitens der E-ON Hanse AG.

4.3.5 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Telekom AG bzw. Kabel Deutschland angeschlossen.

4.3.6 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

4.4 Umweltverträglichkeit, Landschaftspflege

4.4.1 Umweltverträglichkeit

Es wird festgestellt, dass aufgrund der Größe des Änderungsbereiches und der zu erwartenden Umweltauswirkungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

4.4.2 Landschaftspflege

Für den vorhandenen Knick zum Weg „Wennern“ wird ein Knickschutzstreifen von 3,0 m Tiefe festgesetzt. Eine Bebauung oder Versiegelung des Streifens ist nicht zulässig. Der vorhandene etwa mittige Knickdurchbruch wird geschlossen und an die Ostseite in einer Zufahrtsbreite von 4,0 m verlegt. Der Knick ist gemäß § 15 b Landesnaturschutzgesetz geschützt. Für die vorgesehene Knickrodung wird Ersatz im Bereich des Wanderweges (ehem. Bahndamm) südlich des Flurstückes 26/4, Flur 6, Gemarkung Itzstedt mit einer neuen Gehölzhecke aus heimischen Gehölzen durch die Gemeinde geleistet. Die Pflanzung erfolgt auf einer Länge von 9 m, 2-reihig versetzt, die Pflanzdichte beträgt 1 m. Außerdem wird der zur Zeit vorhandene 1,5 m breite Durchgang im Knick geschlossen. Die Lage ist in dem anliegenden Übersichtsplan M. 1:5000 sowie dem Lageplan dargestellt.

5. Immissionen, Altlasten

5.1 Anlagen und Betriebe, von denen Lärm, Staub oder Geruchsimmissionen auf den Änderungsbereich unzulässig einwirken können, sind nicht vorhanden.

5.2 Für Altlasten aus Altablagerungen oder Altstandorten im Änderungsbereich gibt es keine Hinweise.

6. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Gemeinde ist Eigentümer der Fläche.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Gemeinde Itzstedt, den

.....
Bürgermeisterin