

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6 Teil II

der Gemeinde Kayhude

für das Gebiet „Heidkrug/Heidkrügerfeld“

Teilbereich östlich der B 432,

nördlich der Oldesloer Str. (L 82)

und westlich der B 432, nördlich Heidkrug

Planverfasser:

Ingenieurbüro Vollmers + Partner

Beratende Ingenieure für Bauwesen VBI

Inh.: Dipl.-Ing. Elke Kistenmacher

Gartenstr. 2

23795 Bad Segeberg

Tel.: 04551-8800-0

Fax 04551-880088

E-mail: Vollmers-Partner@t-online.de

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6, Teil II, der Gemeinde Kayhude für das Gebiet „Heidkrug/Heidkrügerfeld“, Teilbereich östlich der B 432, nördlich der „Oldesloer Straße“ und westlich der B 432, nördlich „Heidkrug“

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Kayhude hat am 07.06.2000 die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 6 Teil II für das Gebiet „Heidkrug/Heidkrügerfeld“ beschlossen.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen als Mischgebiete (MI), als Sondergebietsflächen (SO1) Reitsport und Pferdezucht, (SO2) als Fläche für ein Betriebsleiterwohnhaus zu SO1 sowie Grünflächen für den Reitsport und als Fläche für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 88 1-4 und 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

3. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,2778 ha und liegt im Südwesten des bebauten Gemeindegebietes. Die B 432 und die L 82 teilen das Baugebiet in 2 Flächen. Die Nettobaufläche beträgt für Misch- und Sondergebiete zusammen ca. 4,505 ha. Auf Straßenverkehrsflächen entfallen ca. 0,845 ha. Für private Grünflächen sind 2,298 ha festgesetzt. Auf das Regenrückhaltebecken entfallen 0,63 ha.

Die genaue Lage und Umfang ergeben sich aus der Planzeichnung (M 1:1000) und dem beigefügten Übersichtsplan (M 1:10000).

4. Inhalt der Planung

4.1 Bebauung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient vorwiegend der Arrondierung des vorhandenen Baubestandes im südlichen Ortsteil der Gemeinde. So soll die Entwicklung der Bebauung entlang der Bundesstraße ortstypisch kleingliedrig bleiben, während im zurückliegenden östlichen Bereich eine massivere Bebauung zugelassen wird. Die westliche Baugrenze des Sondergebietes (SO1) für „Reitsport und Pferdezucht“ stellt eine Grenze für die bauliche Entwicklung in die freie Landschaft dar, die auch im Bebauungsplan Nr. 6, Teil I und Bebauungsplan Nr. 10 ihre Fortsetzung findet.

Prägend für diesen Gebietsteil ist der Reitstall „Ellerbrook“, der sich von einem landwirtschaftlichen Betrieb zu einem Reitsport- und Pferdezuchtbetrieb entwickelt hat, in dem auch größere Turniere abgehalten werden. Die überbaubaren Flächen dieses Betriebes werden als Sondergebiet (SO1) für „Reitsport und Pferdezucht“ ausgewiesen, die Reitplätze finden eine Festsetzung als private Grünflächen „Reitsport und Pferdezucht“. Innerhalb dieser Fläche, angrenzend an die Straße „Heidkrügerfeld“ wird das Sondergebiet SO2 als „Fläche für ein Betriebsleiterwohnhaus zu SO1“ festgesetzt. Die maximale Grundfläche dafür beträgt 250 m². Die geplante Zufahrt wird festgesetzt. Die weiterhin auf dem Gelände untergebrachten Einrichtungen und Betriebe werden als Mischgebiete ausgewiesen. Sofern die verkehrliche Situation sich hier ändert, ist in der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtstrasse eine Zufahrt zu schaffen, in der auch dem Brandschutz Rechnung zu tragen ist. Eine Feuerwehrumfahrt wird ferner um die Reithalle und Stallungen ausgewiesen, die ständig freizuhalten ist. Die an der südlichen Plangrenze westlich der B 432 liegenden Einfamilienhausflächen werden ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Nördlich der L 82 und angrenzend an die östliche Bebauung der B 432 wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, dessen Umgebungsbereiche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Die verbleibenden Flächen an der B 432 sind größtenteils bebaut. Größere Baulücken sind z.Zt. noch auf dem Tankstellengrundstück und dem Eckgrundstück B 432/L 82 vorhanden, diese sind nicht ausgleichspflichtig im Rahmen des § 7, Abs. 2. LNatSchG

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden in den Mischgebieten ausgeschlossen, ebenfalls die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von Vergnügungsstätten.

Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß orientieren sich nicht an den in der Gemeinde sonst üblichen Werten. Insbesondere für das Sondergebiet wurde eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche zugelassen. Die baugestalterischen Festsetzungen lassen weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu, gewährleisten aber dennoch eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung des Ortsbildes.

4.2 Verkehrsflächen

Dominierend in dem Bebauungsplangebiet sind die Bundesstraße 432 und die Landesstraße 82 (Oldesloer Straße) aufgrund ihrer Verkehrsfrequenz und der damit einhergehenden Lärmimmission.

Bauliche Veränderungen an der Bundesstraße und Landesstraße sind nicht geplant. Für die rückwärtige Erschließung des Mischgebietes „Ellerbrook“ ist eine private Zuwegung in Form einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche in einer Breite von 6,50 m festgesetzt.

Die Straße „Heidkrügerfeld“ bleibt unverändert bestehen. Ein Ausbau ist wegen der beengten Platzverhältnisse nicht möglich. An der Einmündung der Straße in die B 432 werden Sichtdreiecke festgesetzt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für das Sondergebiet „Reitsport und Pferdezucht“ stehen Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem Privatgelände zur Verfügung, sodass ein Parken auf der Bundesstraße nicht erfolgen muss.

Die Flächen für die Feuerwehr auf der SO1 Sondergebietsfläche sind nach DIN 14090:2003-05 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.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Rohrnetz des Wasserversorgungseigenbetriebes des Amtes Itzstedt.

Die Löschwasserversorgung wird mit min. 48 m³/h Wasser über die Trinkwasserversorgung sichergestellt gem. Arbeitsblatt „W 405“ DVGW.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

- a) Das Schmutzwasser wird der Kläranlage der Hamburger Stadtentwässerung über ein Vakuumsystem zugeführt. Die Gemeinde Kayhude hat 1999 zusammen mit den Gemeinden Itzstedt und Nahe einen Abnahmevertrag für 50 Jahre mit der Hamburger Stadtentwässerung geschlossen.
- b) Das Oberflächenwasser des B-Plangebietes für die Bebauung östlich der B 432 und nördlich der L 82 wird in der Bundesstraße in Rohrleitungen gesammelt und entwässert dann südlich der L 82 in die „Alster“. Für diesen Entwässerungsbereich ist das Regenrückhaltebecken an der L 82 geplant. Das Oberflächenwasser des Sondergebietes „Reitsport und Pferdezucht“ entwässert über das private Regenrückhaltebecken auf den eigenen Flächen in das Verbandsgewässer 4.1 des Gewässerpflegeverbandes „Mittlere Alster“. Eine Einleiterlaubnis liegt bereits vor. Der Anschluss weiterer unbefestigter Flächen oder Gebäude an das Becken ist im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen, da dann eine Erweiterung erforderlich ist. Das Oberflächenwasser der Straße „Heidkrügerfeld“ gelangt z.Zt. über eine Rohrleitung direkt in die „Alster“. Eine Einleitungserlaubnis des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft Itzehoe liegt vor. Geplant ist für diesen Abschnitt eine Nachrüstung mit Sandfang und Ölsperre.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der E-ON Hanse AG.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der E-ON Hanse AG, bei der Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen in jedem Fall durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

5.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolge dessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Ausführung von Baumaßnahmen ist daher mindestens 2 Monate vor Baubeginn der Kabel Deutschland GmbH mitzuteilen.

5.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt über das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

5.8 Öffentlicher Personennahverkehr

Kayhude ist an des ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 150 m südöstlich des Plangebietes an der Bundesstraße B 432. Das Plangebiet ist durch die Buslinien Bad Segeberg-Hamburg U-Ochsenzoll und Kayhude-Bad Oldesloe an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Kayhude liegt im Bereich des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV).

6. Natur- und Landschaftspflege

Die Landschaftspflegemaßnahmen ergeben sich aus dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde. Die bauliche und grünordnerische Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde im Landschaftsplan bereits berücksichtigt. Vertiefende Planungen sind im Grünordnungsplan dargestellt. Die festsetzungsfähigen Inhalte des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung sowie im Text enthalten. Durch die Änderung der ursprünglichen Planfassung ist für den Bereich des Sondergebietes SO₂ (Betriebsleiterwohnhaus) zusätzlicher Ausgleichsbedarf entstanden. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ändert sich daher wie folgt:

1. Bilanz – Eingriffe

1.1 Regenwasserrückhaltebecken

E1 =	890 m ² (abzügl. 50% für Bestand)	=	445,00 m ²
E2 =	2.740 m ²	=	3.185,00 m ²

1.2 Bauflächen GRZ (0,3 + 50% Überschreitung) = 0,45

E3 =	1.120 m ²		
E4 =	2.420 m ²		
E5 =	1.700 m ²		
	5.240 m ²	x 0,45	= 2.358,00 m ²

1.3 Bauflächen GRZ (0,5 + 50 % Überschreitung) = 0,75

E6 =	3.430 m ²	x 0,75	= 2.595,00 m ²
------	----------------------	--------	---------------------------

1.4 Bauflächen GRZ (max.) = 0,70

E7 =	11.430 m ²	x 0,70	= 8.001,00 m ²
------	-----------------------	--------	---------------------------

1.5 Bauflächen GR 250 m² + 50 % Überschreitung = 375 m²
SO2 = 375,00 m²

1.6 Gesamte Baufläche

Summe Punkt 1.2 = 2.385,00 m²
Summe Punkt 1.3 = 2.595,00 m²
Summe Punkt 1.4 = 8.001,00 m²
Summe Punkt 1.5 = 375,00 m²
13.356,00 m²

2. Ausgleichsbedarf

2.1 Regenwasserrückhaltebecken

Eingriffsgröße = 3.185,00 m²
Ausgleichsverhältnis = 1 : 1
Ausgleichsbedarf = 3.185,00 m²

2.2 Bauflächen 1

Eingriffsgröße = 13.356,00 m²
Ausgleichsverhältnis = 1 : 0,3
Ausgleichsbedarf = 4006,80 m²

2.3 Bauflächen 2

Eingriffsgröße = 375 m²
Ausgleichsverhältnis = 1 : 0,5
Ausgleichsbedarf = 187,50 m²

2.4 Zusammenfassung

Summe aus Punkt 2.1 = 3.185,00 m²
Summe aus Punkt 2.2. = 4.006,80 m²
Summe aus Punkt 2.3 = 187,50 m²
Gesamtsumme = 7.379,30 m²

3. Ausgleichsleistung

3.1 Naturnahe Grünflächen

A1 = 5.620,00 m²
A2 = 3.010,00 m²
Ausgleichsverhältnis = 1 : 0,5
Ausgleichsleistung = 4.315,00 m²

A3 = 321,00 m²
A4 = 750,00 m²
A5 = 210,00 m²
A6 = 699,00 m²
A7 = 330,00 m²
A8 = 540,00 m²
2.760,00 m²

Ausgleichsverhältnis = 1 : 1
Ausgleichsleistung = 2.760 m²

3.3 Saumstreifen an Knicks

A12 = 708 m²
Ausgleichsverhältnis = 1 : 0,5
Ausgleichsleistung = 354 m²

3.4 Zusammenfassung

Summe aus Punkt 3.1	=	4.315 m ²
Summe aus Punkt 3.2	=	2.760 m ²
Summe aus Punkt 3.3	=	354 m ²
Gesamtsumme	=	7.429 m ²

4. Bilanz

4.1 Ausgleichsbedarf aus Punkt 2.4	=	7.379,30 m²
4.2 Ausgleichsleistung aus Punkt 3.4	=	7.429,00 m ²
4.3 Summe 4.2 abzügl. Summe 4.3	=	49,70 m² Überschuss

Da die Bilanz einen Überschuss zeigt, ist die Kompensation gegeben. Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Begrünungs- und Schutzpflanzungen wurden neu zu erstellende Knicks im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich des Sondergebietes werden die privaten Grünflächen „Reitsport und Pferdezucht“ festgesetzt, um eine weitergehende Verdichtung und Versiegelung zu vermeiden.

Das Verbandsgewässer 4.1, am Westrand des Geltungsbereiches gelegen, erhält in Abstimmung mit dem Gewässerpflegeverband einen naturnahen Ausbau, der sich auch über die südlich angrenzende 5,0 m breite satzungsgemäße unbebaubare Fläche erstreckt. Mit dem naturnahen Ausbau sollen auch gleichzeitig Hochwasserspitzen aufgenommen werden können durch stark abgeflachte Böschungen. Eingriffe im Gewässer sind nach § 31 WHG genehmigungspflichtig und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

7. Immissionen/Altlasten

7.1 Immissionen

Für die vom Verkehr der Bundesstraße 432 und der Landesstraße 82 ausgehenden Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden Einwohner wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Da aktiver Lärmschutz in diesem Bereich nicht möglich ist, wurden passive Lärmschutzauflagen in den Text Teil B aufgenommen und sind zu beachten.

7.2 Altlasten

Für das im Verzeichnis der Altstandortverdachtsflächen aufgeführte Grundstück „Segeberger Straße 9“ gibt es keinen Anhalt für den Umgang mit bodenverunreinigenden Stoffen.

Im Prüfverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg sind folgende Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, Teil II, liegen, enthalten:

- Segeberger Str. 11
- Segeberger Str. 16
- Segeberger Str. 26

Bei allen Flächen handelt es sich um laufende Gewerbebetriebe, die bei Überplanung, Nutzungsänderung und Baugenehmigungsverfahren einschließlich ihrer eventuellen Vornutzung erneut betrachtet und ggfls. untersucht werden müssen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes fallen keine Kosten an.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.11.2005

Gemeinde Kayhude, den 23.12.2005.



B. Quapp

Der Bürgermeister