

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7

der Gemeinde Kayhude für das Gebiet

"Stegener Weg", Alster und "Am Alstergrund"

INHALTSVERZEICHNIS

1. Entwicklung des Planes
2. Rechtsgrundlagen
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
4. Inhalt der Planung
 - 4.1 Bebauung
 - 4.2 Verkehrsflächen
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.3.1 Wasserversorgung
 - 4.3.2 Abwasserbeseitigung
 - 4.3.3 Abfallbeseitigung
 - 4.3.4 Stromversorgung
 - 4.3.5 Gasversorgung
 - 4.3.6 Telekommunikation
 - 4.3.7 Straßenbeleuchtung
 - 4.3.8 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.3.9 Vor- und Frühgeschichte
5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
6. Altlasten
7. Kosten

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Kayhude für das Gebiet "Stegener Weg", Alster und "Am Alstergrund"

1. Anlaß und Entwicklung der Planung/Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Die Gemeindevertretung hat am 27.09.1992 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Stegener Weg", Alster und "Am Alstergrund" gefaßt. Anlaß für die Planung ist die Befriedigung dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung der Gemeinde.

Für das Baugebiet liegen bereits ...4.. Bewerbungen aus der Gemeinde vor. Die Landesplanungsbehörde hat mit Erlaß vom 15.12.1993 Stk. 360a-512.12-B7 bestätigt, daß die vorliegende Planung den Zielen der Landesplanung angepaßt ist, wenn sie den örtlichen Baubedarf der nächsten Jahre sichert. Der Flächennutzungsplan weist einen Teil dieser Fläche als Wohnbaufläche, den anderen als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1-4 und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und §§ 1 und 2 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GVObI. Schl.-H. S. 132).

3. Lage und Umfang des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Kayhude und stellt sich als Baulücke zwischen der umgebenden Bebauung dar. Die Fläche umfaßt eine Größe von

0,828 ha. Davon entfallen 0,391 ha auf eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die gleichzeitig ein naturnahgestaltetes Regenrückhaltebecken enthält.

Auf die Nettobaufläche entfallen 0,338 ha.

Die öffentliche Verkehrsfläche beträgt 0,099 ha.

Die Lage und der Umfang ergeben sich sowohl aus der Planzeichnung M. 1 : 1000 als auch aus dem Übersichtsplan M. 1 : 25000.

4. Inhalt der Planung

4.1 Bebauung

Durch den Bebauungsplan soll die Grundlage für den Bau von 6 Doppelhäusern (12 Wohneinheiten) in verdichteter eingeschossiger Bauweise geschaffen werden, die um eine kleine Stichstraße gruppiert sind. Die natürliche Abgrenzung zu einer Fläche, die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wurde, ist ein vorhandener Knick. Eine Begrenzung zum "Stegener Weg" bildet ein in die Höhe geschossener Knick. Die zum Teil sehr dicht stehenden Bäume werden ausgelichtet und trockene Äste entfernt. Die baugestalterischen Festsetzungen lassen eine weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeit zu.

4.2 Verkehrsflächen

Das B-Plangebiet erhält eine rd. 37 m lange Stichstraße, die in einem Wendepunkt mit einem Durchmesser von 12,0 m endet. Es ist geplant, diese Straße als "Spielstraße" auszuweisen. Eine Verlängerung dieser Fläche ist als befahrbarer öffentlicher Wohnweg in einer Breite von 3,50 m bis zum südlich gelegenen Knick geplant.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erhalten ein Ökopflaster (Betonsteinpflaster mit 2 cm Abstandsfugen), ebenso die in Längsaufstellung am "Stegener Weg" zu errichtenden Parkplätze. Weitere Parkplätze werden nicht ausgewiesen, sind aber in der Planstraße "A" bei einer Gesamtbreite von 6,50 m möglich, ohne eine Durchfahrt zu behindern.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das zentrale Netz des Wasserversorgungsbetriebes des Amtes Itzstedt in Nahe.

4.3.2 Abwasserbeseitigung

- a) Die Abwasserbeseitigung geschieht im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird zur Kläranlage nach Nahe gefördert. Die Kläranlage ist für rd. 6.900 EGW ausgelegt. Das Plangebiet ist bereits bei der Bemessung der Anlage berücksichtigt worden.

b) **Oberflächenentwässerung**

Das Dachflächenwasser der Bebauung ist auf dem Grundstück zu versickern. Versickerungsfähiger Boden dafür steht an. Das Straßenflächenwasser erhält einen Ablauf mittels Sandfang zum geplanten Regenrückhaltebecken. Eine teilweise Versickerung des Straßenflächenwassers findet durch die 2 cm breiten Steinfugen statt.

4.3.3 **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur eigenen Deponie nach Damsdorf durchgeführt. Am "Stegener Weg" ist ein Standplatz für Abfallbehälter vorgesehen.

4.3.4 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Schleswag durchgeführt.

4.3.5 **Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird von den Hamburger Gaswerken betrieben.

4.3.6 **Telekommunikation**

Das Baugebiet erhält einen Anschluß an die Netze der Deutschen Bundespost - Telekom -. Die Telekom ist möglichst vier Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom geplanten Baubeginn zu unterrichten.

4.3.7 **Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung des Baugebietes erfolgt über Mastaufsatzleuchten mit 4,50 m Lichtpunkthöhe.

4.3.8 **Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Kayhude, die durch Satzung vom 08.04.1982 gemäß § 34 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes festgelegt sind. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Satzung nicht berührt (Erlaß des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 13.10.1981 - VIII 750).

Nach § 8 Abs. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zwar nicht als Eingriff in Natur und Landschaft, um aber den Belangen von Natur und Landschaft angemessen Rechnung zu tragen, ist für das Plangebiet ein Grünordnungsplan aufgestellt

worden, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Die Vorschläge des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Bei der von der Planung betroffenen Fläche handelt es sich nach den Feststellungen der unteren Forstbehörde um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Die Genehmigung zur Waldumwandlung ist bei einer Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1 : 2 in Aussicht gestellt. Der Standort der Ersatzaufforstungsfläche (Teil C) ist mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Aufzuforsten sind 0,77 ha. Als freiwillige Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die verbleibende Fläche von 0,33 ha der natürlichen Entwicklung als "Waldrandsaum" überlassen. Diese Fläche hat zwar keinen unmittelbaren naturräumlichen und auch keinen städtebaulichen Bezug zur Eingriffsfläche, da es sich bei der Eingriffsfläche jedoch um Wald handelt, wird für diese freiwilligen Maßnahmen bewußt die Verbindung zur Ersatzaufforstungsfläche gesucht.

4.3.9 Vor- und Frühgeschichte

Das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte ist vor Beginn der Arbeiten zum Aushub des Regenrückhaltebeckens zu unterrichten. Es erwartet hiervon Hinweise auf die nur wenige Meter nördlich liegende Fundstelle.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum. Die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Das gilt auch für die Flächen zur Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens und der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

6. Altlasten

Für das Vorhandensein von Altablagerungen auf den überplanten Flächen gibt es keinen Anhalt.

7. Kosten

Für die Erschließung des B-Planes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb	--- DM
Straßenbau	79.000,-- DM
Straßenentwässerung	35.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	11.000,-- DM
Schmutzentwässerung	43.000,-- DM
Wasserversorgung	<u>22.000,-- DM</u>
	190.000,-- DM

Maßnahmen zum Ausgleich
und Ersatz von Eingriffen in
den Naturhaushalt

66.000,-- DM
256.000,-- DM
=====

Es ist beabsichtigt, die Erschließung gemäß § 124 BauGB einem Dritten zu übertragen und diesem dabei die Kosten aufzuerlegen.

Gebilligt mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.06.1995.

Gemeinde Kayhude,
18 Feb. 1995



Ch. Rupp

Bürgermeister