

Gemeinde Klein Gladebrügge

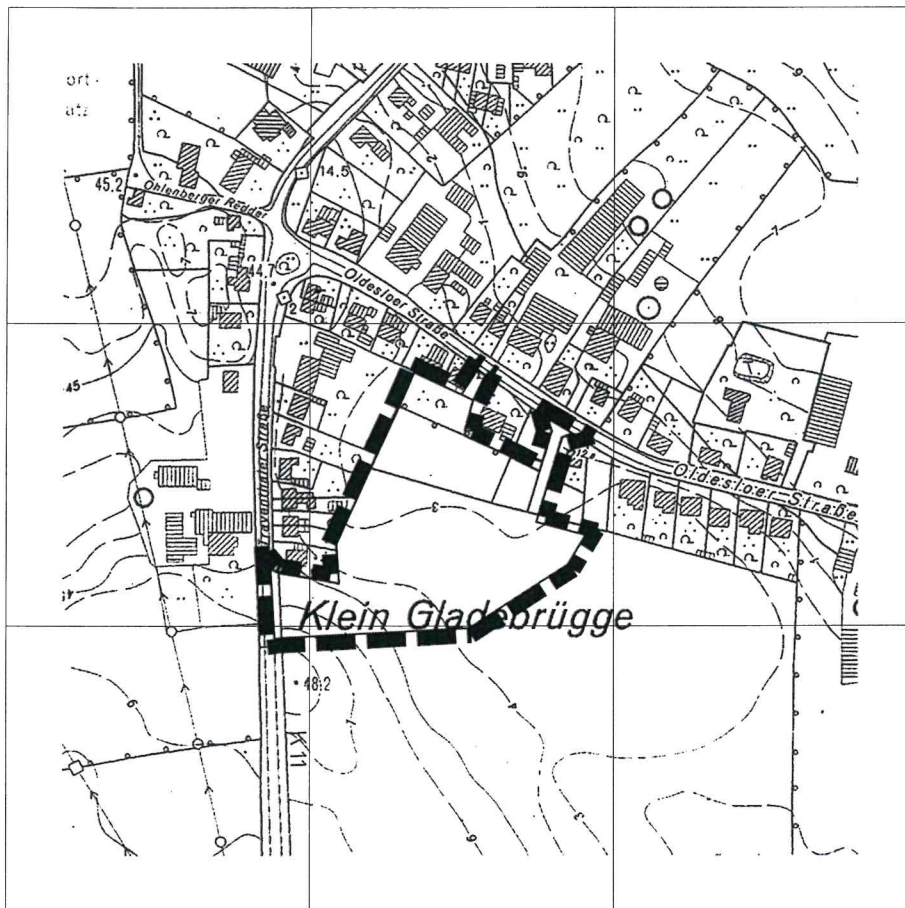
Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 7

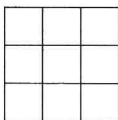
Gebiet: Flächen östlich der Traventhaler Straße (K 11) und südwestlich der Oldesloer Straße (L 83)

Begründung

Planstand: 7. Sitzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4.	Plangebiet	6
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
3.	Planinhalt	8
3.1.	Städtebau	8
3.2.	Verkehrliche Erschließung.....	9
3.3.	Immissionen	10
3.4.	Bodenschutz.....	11
3.5.	Wasserwirtschaft.....	11
4.	Ver- und Entsorgung.....	12
5.	Kosten.....	14
6.	Schutzgebiete	15
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
8.	Archäologie	16
9.	Billigung der Begründung.....	17

Anlage: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Neuaufstellung, durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Klein Gladebrügge

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In Klein Gladebrügge besteht eine rege Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde hat darauf reagiert und im Jahr 2016 ein Baulückenkataster erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb der Ortslage lediglich acht Bauplätze kurzfristig zur Verfügung stehen könnten, auf die jedoch kein gemeindlicher Zugriff besteht. Die Gemeinde möchte insbesondere für junge Familien aus dem Ort und der näheren Umgebung bezahlbare Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen. Um dieser Vorstellung gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde Klein Gladebrügge die planungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Wohngebietes, in dem ca. 23 Baugrundstücke für eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen sollen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf an einen zusammenhängend bebauten Ortsteil anschließende Flächen begründet werden. Die mögliche Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m². Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren aufgestellt und mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.12.2018 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB weitergeführt.

Die Gemeinde hat ein Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt und über die in diesem Zusammenhang abgegebenen Stellungnahmen befunden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im **Landesentwicklungsplan** (Oktober 2010) wird Klein Gladebrügge dem ländlichen Raum zugeordnet. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Gemeinde liegt im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Klein Gladebrügge liegt auf der Landesentwicklungsachse von Lübeck Richtung Westen entlang der Bundesautobahn 21. Die Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2017 bis 2030, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2018, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 245 Wohneinheiten leitet sich daraus für die Gemeinde Klein Gladebrügge ein Entwicklungsspielraum von bis zu 25 zusätzlichen Wohneinheiten ab. Laut Auskunft der Kreises Segeberg beträgt der aktuelle Entwicklungsrahmen im Mai 2020 noch 22 Wohneinheiten. Zwischenzeitlich genehmigte Wohneinheiten sind auf dieses Kontingent anzurechnen

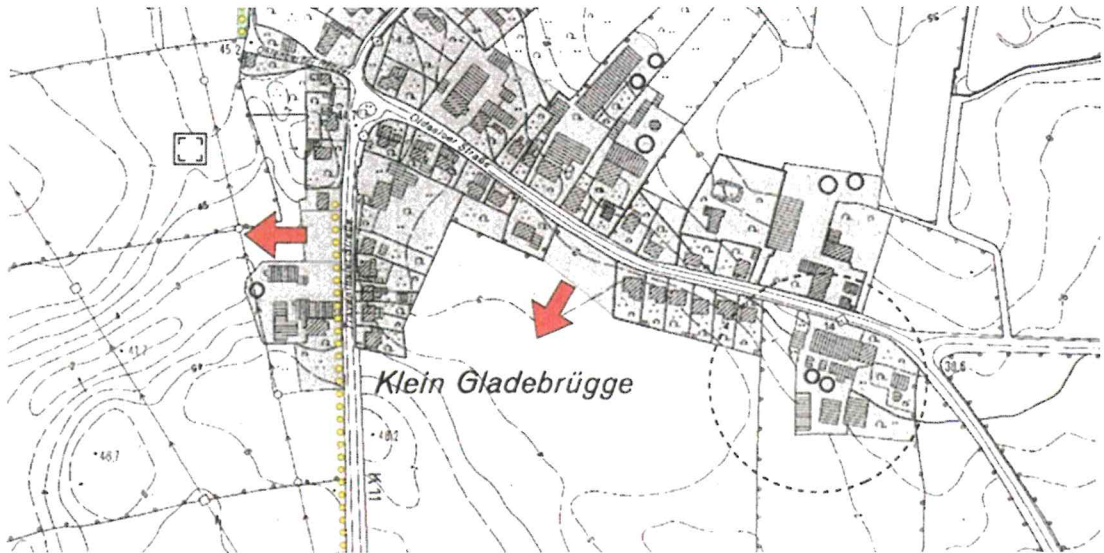
Die am westlichen Rand des Gemeindegebietes verlaufende Trave wird als Biotopverbundachse auf Landesebene dargestellt.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum I (Dezember 1998) zeigt Klein Gladebrügge innerhalb der Abgrenzung der Entwicklungs- und Entlastungsorte des Mittelzentrums Bad Segeberg. Diese Orte sollen mit ihren baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten zur Entlastung der verdichteten Bereiche gestärkt und weiterentwickelt werden. In den betroffenen Gemeinden sind deshalb in ausreichendem Umfang Wohnbau- und Gewerbeflächen auszuweisen. Die Trave mit ihren angrenzenden Bereichen wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet. Diese Gebiete umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsraum, die als Bestandteil eines landesweiten Verbundnetzes der Regeneration, Sicherung und Entwicklung naturraumtypischer Pflanzen- und freilebender Tierarten dienen sollen.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1999) wird westlich der Gemeinde der Bereich des Flussverlaufs der Trave als Geotop, in diesem Fall als unter Gletschern entstandene Täler, dargestellt. Weiterhin wird der Bereich der Trave als Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems auf landesweiter Planungsebene gezeigt. Dem westlichen Gemeindegebiet wird eine besondere Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum zugesprochen.

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (September 1998) wird der direkt durch die Ortslage fließende Höftgraben als Nebenverbundachse gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Ziel bei diesen Räumen ist es, ein räumlich und funktional zusammenhängendes System aus naturbetonten, gefährdeten oder sonst für den Naturschutz besonders bedeutsamen Lebensräumen zu sichern und zu schaffen, um Tier- und Pflanzenarten sowie Ökosysteme zu schützen. Im südwestlichen Gemeindegebiet werden bei der Trave mit ihren angrenzenden Bereichen durch eine Vielzahl von Kennzeichnungen (Schwerpunktbereich im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem, Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen, Landschaftsschutzgebiet) die besonderen ökologischen Funktionen sowie die besondere Bedeutung für das Biotopverbundsystem hervorgehoben.

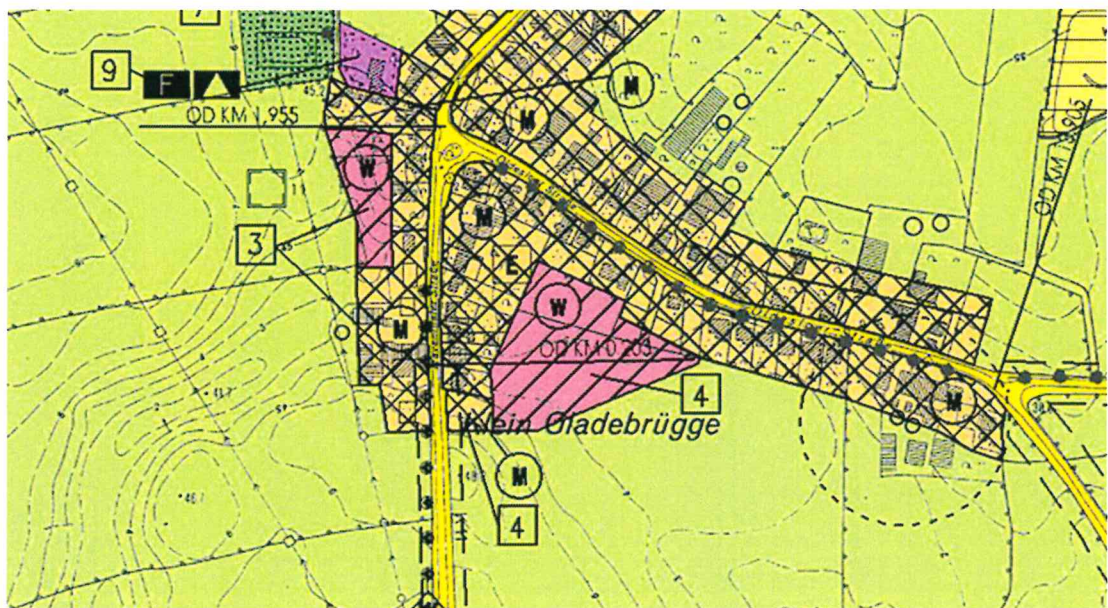
Der **Landschaftsplan** (Dezember 1998) zeigt in der Gewässerkarte eine Verrohrung im südöstlichen Bereich der Ortslage. Es besteht hierbei ein deutlicher räumlicher Abstand zum Plangebiet. In der Geologie-/Bodenkarte wird als Bodenart in weiten Teilen des Plangebietes stark lehmiger Sand sowie in Teilbereichen anlehmiger Sand gezeigt. In der Biotop-/Nutzungstypenkarte wird entlang der Traventhaler Straße in südliche Richtung ein Knick gezeigt. Bei der Oldesloer Straße werden im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke die vorhandenen Einzelbäume sowie der daran westlich angrenzende Bereich mit Feldgehölzen gezeigt. In der Landschaftsbild-/Erholungskarte wird entlang der Traventhaler Straße ein Radwanderweg dargestellt. In der Leitbildkarte wird das vorliegende Plangebiet mit einer möglichen und gut geeigneten Baulandentwicklung bewertet. Zudem wird für das Plangebiet in der Entwicklungskarte ebenfalls eine bauliche Entwicklungsrichtung aufgezeigt. Auf der Westseite der Traventhaler Straße wird ein geplanter Wanderweg gezeigt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklungskarte) der Gemeinde Klein Gladebrügge

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gemeindliche **Flächennutzungsplan** mit seinen Änderungen stellt für das vorliegende Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Lediglich das südliche Grundstück an der Traventhaler Straße sowie die rückwärtigen Bereiche zweier Grundstücke an der Oldesloer Straße werden abweichend von den Zielen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung als Gemischte Baufläche dargestellt. Da sich erfahrungsgemäß eine mischgebietstypische Nutzung mit der erforderlichen Gleichgewichtung aus Wohnen und Gewerbe auf kleinen Grundstücksteilflächen in der Realität nicht umsetzen lässt, entscheidet sich die Gemeinde für die Ausweisung der betroffenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 angepasst.

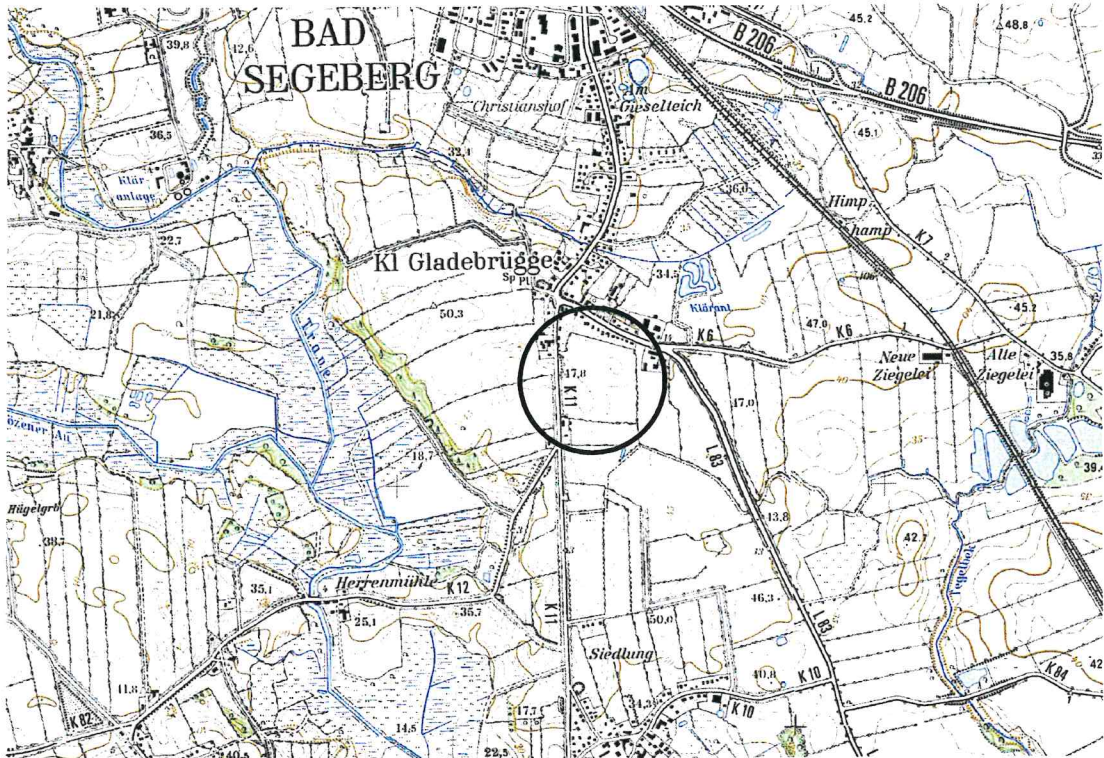


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Gemeinde Klein Gladebrügge

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Klein Gladebrügge und ist hauptsächlich durch eine intensive Ackernutzung geprägt. Im nördlichen Teil des Gebietes befindet sich auf einer untergeordneten Fläche mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland. Dieses Grünland wird nordöstlich und westlich durch markante Gehölzstrukturen in Form von Gehölzstreifen, bestehend aus Fichte, Rotbuche, Schwarzem Holunder, Bergahorn und Brombeere bzw. Flieder, Bergahorn und Schwarzem Holunder, begrenzt. An der nördlichsten Ecke des Plangebietes grenzt in einem kleineren Bereich eine derzeit ungenutzte Fläche an, auf der sich ausgedehnte Brennesselfluuren eingestellt haben. In nördliche Richtung an das Plangebiet angrenzend befindet sich die bestehende Ortslage mit Einfamilien- und Doppelhäusern und deren rückwärtig angrenzenden Gartenbereichen. Der lange Erschließungskorridor im Nordosten im Anschluss an die Oldesloer Straße wird im Bestand als Feldzufahrt genutzt und zukünftig zusammen mit der übrigen öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeinde übertragen. Am südwestlichen Plangebietsrand verläuft entlang der Traventhaler Straße ein Knick an einer Böschung, bestehend aus Kartoffelrose, Hasel und Weißdorn.

Im Norden:	Südliche Grundstücksgrenze Flst. 72/39 teilw., südliche und östliche Grundstücksgrenze Flst. 72/38, westliche und südliche Grundstücksgrenze Flst. 72/15, südliche und östliche Grundstücksgrenze Flst. 72/36, sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie der Oldesloer Straße (L 83)
Im Osten:	Westliche Grundstücksgrenze der Flst. 72/33, 72/34, Teilungslinie Flst. 141
Im Süden:	Teilungslinie durch das Flst. 141.
Im Westen:	Teilungslinie Flst. 192, südliche und östliche Grundstücksgrenze Flst. 72/13, östliche Grundstücksgrenze der Flst. 77/4, 77/3, 77/2, 77/1, 139/74, 73/4



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Klein Gladebrügge

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung werden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein kleiner Grünlandbereich mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant. Vorgesehen sind ca. 23 Baugrundstücke für eine kleinteilige und individuelle Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern. Mit der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten wird von keiner erheblichen Zunahme der gemeindlichen Verkehrsbelastungen ausgegangen. Durch die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke möchte sich die Gemeinde Klein Gladebrügge, insbesondere für junge Familien aus der Region, zu einem attraktiven Wohnstandort weiterentwickeln.

Das Plangebiet überlagert im nordöstlichen Bereich einen Teil des angrenzenden B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Klein Gladebrügge. Betroffen von dieser Überlagerung ist die Fläche welche für die verkehrliche Anbindung an die Oldesloer Straße in Anspruch genommen werden soll sowie das Flurstück 72/37. Hier möchte die Gemeinde die planungsrechtliche Situation in rückwärtiger Lage zur Oldesloer Straße klären und einer zukünftig absehbaren Innenbereichslage die gem. § 34 BauGB zu beurteilen wäre steuernd entgegenwirken.

Weitere planungsrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 sind mit dieser Überlagerung nicht verbunden. Bei Nichtzustandekommen oder späterer Aufhebung des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Klein Gladebrügge behalten die ursprünglichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 4 Gültigkeit.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der Planungsabsichten der Gemeinde, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen können auch Arbeitsplätze und Dienstleistungsangebote entstehen. Die Schutzbedürfnisse der Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet erlauben ergänzende nicht störende Nutzungen aus dem Katalog der BauNVO.

Beim Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) mit einem wohngebietstypischen Maß von 0,25 festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe der Baukörper beträgt 8,50 m und die zulässige Traufhöhe für den randlichen Plangebietsbereich 4,00 m. Durch die Begrenzung der Firsthöhe wird, gerade auf den höher gelegenen Grundstücken zur freien Landschaft hin ein Erscheinungsbild von 1-geschossigen Baukörpern unterstützt. Dadurch entsteht eine gestalterische Freiheit, die am äußeren südlichen Siedlungsrand die Arrondierung des Siedlungskörpers mit städtebaulichen Mitteln unterstützt ohne einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild auszuüben.

Im zentralen Plangebiet, auf den niedriger gelegenen Grundstücken, sind auch etwas massiver wirkende Baukörper vorstellbar, hier wird keine Regelung zur Traufhöhe getroffen, um auch sogenannte Stadtvillen zu ermöglichen. Die Festsetzungen gewährleisten eine bauliche Entwicklung, die Rücksicht auf die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft nimmt. Die kleinteilige Bebauungsstruktur fördert eine harmonische Siedlungsentwicklung in dieser Ortslage und betont durch eine Gliederung der möglichen Gebäudekubaturen die gegebene Topografie des Siedlungsgebietes.

Als Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen, sind großzügig bemessen und ermöglichen eine flexible Anordnung der geplanten Hauptbaukörper.

Die Mindestgrundstücksgrößen, untergliedert für Einzel- und für Doppelhäuser, orientieren sich an den für kleinteilige Wohnbebauung typischen Grundstücksgrößen. Verhältnismäßig kleine Grundstücke, welche einen eher städtischen Charakter entsprechen, werden vermieden. Damit einhergehend wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Relation zur Grundstücksgröße begrenzt. Dadurch kann dem Entwicklungsziel eines ruhigen Wohngebietes mit einer moderaten baulichen Dichte Rechnung getragen werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden nur in geringem Umfang vorgesehen, da die Gemeinde den Eigentümern einen großen Spielraum bei der Bauausführung einräumen möchte. Auf der anderen Seite sollen eine Beeinträchtigung für die in der näheren Umgebung des Plangebiets angrenzenden bebauten Grundstücke möglichst gering gehalten und gemeindeuntypische Gestaltungselemente vermieden werden. Um einen harmonischen Bezug der Baukörper zueinander zu fördern, werden mehrere Regelungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper wird auf 22 – 45° begrenzt. Innerhalb dieses Spektrums besteht eine breite gestalterische Vielfalt die sich verträglich in die Landschaft einfügt und auch eine Nutzungsebene im Dachgeschoss ermöglicht.
- Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind für die Dachdeckungen ausschließlich matte Materialien zu verwenden.
- Für die Fassadengestaltung ist Verblendmauerwerk, Verblendmauerwerk mit Holzgiebel oder Putz zu verwenden. Hierdurch wird eine gemeindetypische Gebäudegestaltung sichergestellt.
- Doppelhäuser sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.
- Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf zur Gewährleistung freier Sichtbeziehungen max. 1,20 m betragen. Die Höhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf max. 1,80 m betragen.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über eine im Plangebiet herzustellende Erschließungsstraße. Diese neue Planstraße mündet sowohl in die Traventhaler Straße (K 11) wie auch in die Oldesloer Straße (L 83). Von der Hapterschließung aus werden die zurückliegenden Baugrundstücke über drei private Zuwegungen, für die jeweils Geh-Fahr- und Leitungsrechte eingetragen sind, erschlossen. Die geschwungene Führung der Hapterschließungsstraße trägt wesentlich zur Beruhigung des Verkehrsgeschehens und damit auch zur beabsichtigten Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum bei.

Für die nordwestlich im Plangebiet gelegenen Grundstücke erfolgt die Erschließung über eine bereits bestehende private Grundstückszufahrt von der Oldesloer Straße (L 83).

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde die Verkehrsflächen durchgängig als Mischfläche mit dem Zusatz ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ - häufig auch ‚Spielstraße‘ genannt - zu gestalten, d.h. hier bewegen sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt auf einer Ebene und die Fahrgeschwindigkeit ist auf Schritttempo begrenzt. Das Parken ist nur in dafür gekennzeichneten Bereichen, auch entgegen der Fahrtrichtung, zulässig. Eine innere Aufteilung der Verkehrsfläche mit separater Fuß- und Radwegführung ist für die vorliegende Planung, auch in den Einmündungsbereichen zu den überörtlichen Straßen, nicht notwendig.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, dafür werden 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Öffentliche Besucherparkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung dezentral innerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet.

Zur Förderung eines leicht einsehbaren Verkehrsgeschehens im Sinne der Verkehrssicherheit sind Festsetzungen aufgenommen, welche die Vorgartenbereiche von hochbaulichen Anlagen freihalten. So ist auch die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden innerhalb eines Freihaltebereiches von 3,00 m entlang der Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird zudem die optische Präsenz der Hauptbaukörper im öffentlichen Straßenraum hervorgehoben. In den privaten Stichstraßen wird der Freihaltebereich für Nebenanlagen auf 1,50 m reduziert, da hier ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist und die öffentlich wahrnehmbare Wirkung der Hauptbaukörper an Bedeutung abnimmt. Ebenerdige Anlagen wie Stellplätze o. ä. sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Das Plangebiet ist über eine Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung im Kreuzungsbereich von Traventhaler Straße und Oldesloer Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle wird jeweils von/nach Bad Schwartau von den Linien 7651 sowie 7660 und 7670 mit dem Schwerpunkt Schülerverkehr bedient.

3.3. Immissionen

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb westlich der Traventhaler Straße erfolgt derzeit lediglich eine Freiland-Hühnerhaltung in geringem Umfang. Sollte seitens des Betriebsinhabers zukünftig eine weitere landwirtschaftliche Tierhaltung beabsichtigt sein, sind die zulässigen Grenzwerte für Wohngebiete bereits in der direkten Nachbarschaft des Betriebes zu berücksichtigen. Durch die Planung und Realisierung des weiter entfernt liegenden neuen Wohngebietes östlich der Traventhaler Straße (K 11) ist von keiner Erschwerung dieser immissionsschutzrechtlichen Situation auszugehen. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht hierbei kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Die Verkehrsbelastung der Traventhaler Straße sowie der Oldesloer Straße wurden anhand der vom LBV ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge auf das Jahr 2020 hochgerechnet und gemäß des Rechenschemas der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bewertet. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Plangebiet in Lärmpegelbereich II einzustufen ist. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich, da die Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Lärmpegelbereich II bereits durch die Bauausführung im Rahmen der Wärmeschutzverordnung eingehalten werden.

Die Deutsche Bahn AG weist auf die abseits des Plangebietes gelegenen Bahnanlagen und die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Luft- und Körperschallimmissionen hin.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resul-

tierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

3.4. Bodenschutz

Bei Durchführung der Planung werden Versiegelungen durch die geplante Überbauung zur Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Die betroffenen Böden werden gem. Landwirtschafts- und Umweltatlas mit mittlerer Kapazität bezüglich Sickerwasserrate, Wasserhaushalt und Nährstoffverfügbarkeit eingestuft. Die Feuchtestufe wird mit mittel frisch bewertet.

Die Baugrunduntersuchung der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH vom September 2017 differenziert den Schichtenaufbau im Plangebiet, demnach folgen unter sandigen, kiesigen und Mutterbodenauffüllungen weitere Mittelsand- und Geschiebelehm- und mergelschichten. Das Grundwasser steht in Abständen zwischen 2,80 m und 4,10 m unter Geländeoberkante an. Auf teilweise oberflächennahen bindigen Böden ist witterungsabhängig mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Temporäre Vernässungen bis an die Geländeoberfläche sind daher nicht auszuschließen. Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich.

Zum Schutz des Bodens werden Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, so dürfen lediglich 25 % der Grundstücksflächen überbaut werden.

Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden. Vorhandener Oberboden wird wiederverwendet. Hierzu wird der Boden während der Bauphase vorübergehend zwischengelagert. Die Einrichtung der Bereitstellungsfelder für Baumaterialien und Baufahrzeuge ist nur auf den für die Baumaßnahme geräumten Flächen zulässig. Zusätzliche Baustelleneinrichtungen und Materiallager außerhalb der freigestellten Bereiche sind nicht vorgesehen. Der Oberboden auf den Baugrundstücken ist vor Beginn der Bauarbeiten gem. DIN 18 300 fachgerecht abzuschleppen und zur Wiederverwendung an geeigneter Stelle fachgerecht in Mieten zwischenzulagern. Bei längerfristiger Lagerung werden Oberbodenmieten nicht höher als 3 m angelegt und zwischenbegrünt.

Kompensations- und Überwachungsmaßnahmen werden im Zuge der Planaufstellung gem. § 13b BauGB nicht erforderlich.

3.5. Wasserwirtschaft

Sofern bei Bauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu begrenzen.

Grundsätzlich wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG).

Vor der Installation von Anlagen zur Nutzung von Geothermie ist ebenfalls eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemäß Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich. Gleichwohl sollen die nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke wie Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigem Unterbau hergestellt werden, um eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu unterstützen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde eingeleitet.

4. Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Mülltonnen der privaten Haushalte werden an der Haupterschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt. In den Einmündungsbereichen der Stichstraßen sind hierfür spezielle Mülltonnensammelplätze vorgesehen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde eingeleitet.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch das Leitungsnetz Energie und Wasser Wahlstedt/Bad Segeberg (EWS) Techn. Betriebsführung Wassernetz der Holsteiner Wasser GmbH (HOWA) gesichert werden.

Löschwasserversorgung

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334-166.701.400 - ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dieser Löschwassergrundschutz kann durch den Netzbetreiber Holsteiner Wasser GmbH bereitgestellt werden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen und/oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände geplant, ist eine Löschwassermenge von bis zu 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Hinweise der Versorgungsunternehmen

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, wird gebeten aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH; PTI 11, Planungsanzeigen; Fackenburger Allee 31; 23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch an folgende E-Mail-Adresse zugesandt werden: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Schleswig-Holstein Netz AG

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt ist erhältlich nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website www.sh-netz.com.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass für den Ausbau des Versorgungsnetzes innerhalb des Bebauungsplanes ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt wird und um rechtzeitige Mitteilung des Erschließungsträgers gebeten.

Ob eine Erschließung mit Erdgas erfolgt, wird in Abhängigkeit des gesamten Wärmebedarfes durch die Schleswig-Holstein Netz AG geprüft.

Die Zustimmung zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Versorgungsleitungen wird nur erteilt, wenn durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass jede Gefährdung der Leitungen ausgeschlossen ist. Die Kosten der Schutzmaßnahmen haben - soweit nicht anders vereinbart - die Veranlassenden der Bepflanzung zu tragen.

Für den Gas- und Strombereich ist die Schleswig-Holstein Netz AG als Netzbetreiber zuständig, für den Wasserbereich die Holsteiner Wasser GmbH (HOWA).

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten sich mit dem Team Neubaugebiete Neubaugebiete.de@vodafone.com in Verbindung zu setzen.

Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg

Der WZV hat in der Gemeinde Klein Gladebrügge bereits eine Breitbandinfrastruktur errichtet. Betreiber sind die Stadtwerke Neumünster. Da im Zuge der Breitbandinitiative des Wege-Zweckverbandes bei der vorliegenden Baumaßnahme eine Mitverlegung von Leerrohren angestrebt ist, wird gebeten, die technische Planung vor Ausschreibung mit der Bauleitung SWN Stadtwerke Neumünster(s.hoffmann@swn.net) abzustimmen. Sobald es zur Erschließung des Plangebietes kommt, wäre der Verband dankbar über eine Kontaktaufnahme durch das Ingenieurbüro und würde eine Leerrohrverlegung in den offenen Graben bevorzugen. Vorausgesetzt, kein anderes Telekommunikationsunternehmen strebt hier einen FTTH-Ausbau an.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine unmittelbaren Kosten. Die Erschließung und Entwicklung der Baugrundstücke wird zwischen Gemeinde und einem privaten Vorhabenträger vertraglich geregelt. Die Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließung werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

Straßenbau:	Wird im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.
Ver- u. Entsorgung:	Wird im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.
Grünplanung:	5.000 €.
Ausgleichsmaßnahme:	Knickneuanlage 9.400 €.

6. Schutzgebiete

In ca. 750 m in westliche Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Travetal“ (DE-2127-391). In ca. 2,5 km Entfernung befindet sich nördlich das FFH-Gebiet „Segeberger Kalkberghöhlen“ (DE-2027-302). Aufgrund der räumlichen Entfernungen und bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase ist gem. Fledermauspotentialanalyse des Biologen Björn Leupolt (Stand: 02.05.2018) nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der FFH-Gebiete zu rechnen. EU-Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung von Klein Gladebrügge nicht vorhanden.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13b BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl hat die Gemeinde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung Gem. § 4 (1) BauGB eine Artenschutzuntersuchung und faunistische Potenzialanalyse durch den Biologen Björn Leupolt (Heidmühlen, 02.05.2018) anfertigen lassen. Demnach befinden sich im Plangebiet keine bedeutenden Flugstraßen oder Jagdhabitats für Fledermäuse. Ein Flugstraßenpotential besitzt hingegen ein Knick, welcher sich weiter westlich des Plangebietes befindet. Ein potenzielles Sommerquartier für Fledermäuse stellt ein Baum auf einer derzeit als Gartenland genutzten Fläche im Nordosten des Plangebietes dar.

Nach Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben sich folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Beseitigung von Gehölzen gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.
- Fällung des Baumes nur in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 28. Februar. Dieser Zeitraum darf nur überschritten werden, wenn vor Fällung durch Kontrolle des Baumes ein aktueller Fledermausbesatz ausgeschlossen werden kann.
- Verzicht von Lichtimmissionen zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang auf der potenziellen Fledermaus-Flugstrecke in den An- und Abwanderungsphasen zum Kalkberg vom 1. März bis 1. Mai und vom 1. Oktober bis 15. Dezember.
- Keine Durchführung von Baumaßnahmen in der Vogelbrutzeit vom 1. März bis zum 30. September. Bei einer Baufeldfreimachung innerhalb der Vogelbrutzeit muss durch Kontrolle sichergestellt sein, dass kein aktueller Brutvogelbesatz betroffen ist.

Aufgrund der geplanten Bebauung ist von einer Beeinträchtigung angrenzender Knickstrukturen mit einer Länge von 35 m auszugehen. Der Eingriff ist nach dem Erlass

des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 durchzuführen. Demnach können die Beeinträchtigungen als ausgeglichen gelten, wenn die betroffenen Knickabschnitte als „Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen werden und ein externer Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 (Eingriff : Ausgleich) für die entwidmeten Knicks erfolgt. Ein weiterer Knickabschnitt im Überlagerungsbereich mit dem B-Plan Nr.4 verliert aufgrund der heranrückenden Bauflächen seine ursprüngliche Funktion als abschirmendes Element zur freien Landschaft. Der Knickabschnitt mit einer Länge von 24 m wird entfernt und ist gem. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz in einem Verhältnis von 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) auszugleichen. Es entsteht insgesamt ein erforderlicher Knickausgleich von 83 lfm. Die Gemeinde hat den erforderlichen Knickausgleich in dem Ökokonto 670022.8540.1906.19-0002 im Kreis Segeberg, Naturraum Hügelland gesichert. Es wird davon ausgegangen, dass die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dazu geeignet sind, verbleibende Beeinträchtigungen betroffener Tierarten mit auszugleichen. Damit stehen dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse entgegen.

8. Archäologie

Durch die Umsetzung der Planung sind keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2(2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 betroffen.

Es wird deshalb auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf folgende, in unmittelbarer Umgebung befindliche Kulturdenkmale hin: „Backhaus aus Wentorf“, „Remise“ und „Bauerngarten“, Schmiedetwiete 28.

Gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

9. Billigung der Begründung

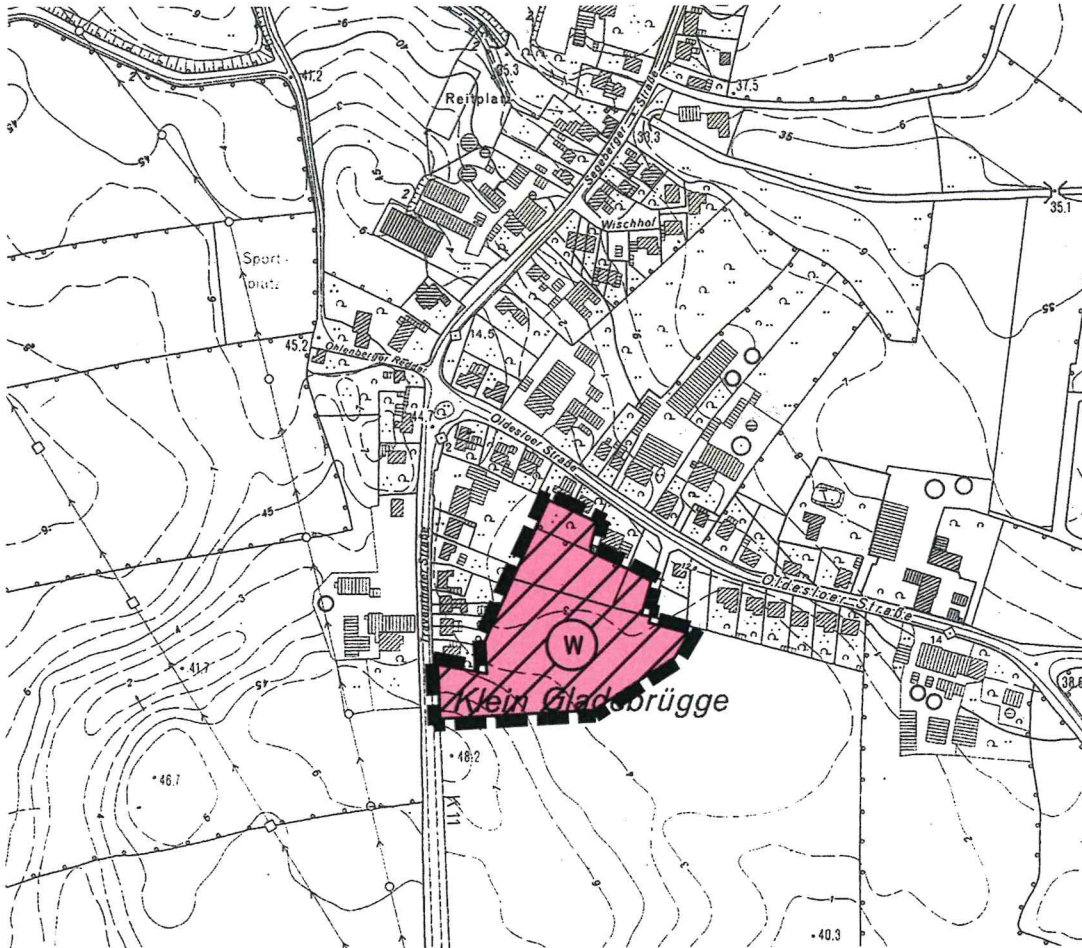
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Klein Gladebrügge wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.11.2020 gebilligt.

Klein Gladebrügge, 07.12.2020

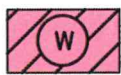


Waldemar Pflüger
Bürgermeister

3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Neuauflistung, durch Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Klein Gladebrügge



Zeichenerklärung



Wohnbaufläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5.000

Klein Gladebrügge,

Bürgermeister