

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5

- Bebauungsplan der Innenentwicklung-

der Gemeinde Nützen

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Zwischen der Straße am Schlehenhagen und der Bahnhofstraße“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gestalterische Festsetzungen
- Verkehrsflächen
- Grünordnung - Minimierungsmaßnahmen
- Artenschutz

5. Immissionsschutz

6. Ver- und Entsorgung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Kosten

9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nützen hat am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 gefasst; dies mit der Maßgabe, dass das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) durchgeführt wird.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines durch Bebauung umgebenen und geprägten Bereiches wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitet. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Im Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine von Wohnbebauung umgebene innerörtliche Freifläche im Zentrum der Ortslage. Der Bereich wird durch bestehende Bebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,94 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Nützen fehlen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Insbesondere für jüngere Einwohner stehen seit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 vor ca. 4 Jahren keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Durch den Bebauungsplan Nr. 5 soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen. Da sich das Plangebiet in Gemeinde Eigentum befindet ist sichergestellt, dass das Bauland an ortsansässige Bewerber vergeben wird. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um den 3. Bauabschnitt der mit dem Bebauungsplan Nr. 2 begonnenen Bebauung. Die Realisierung des letzten Bauabschnittes ist kurz- mittelfristig vorgesehen.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von 12 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer von Bebauung umgebenen innerörtlichen Freifläche.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Verhinderung einer massiven dorfuntypischen Bebauung.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Nützen handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten zurzeit landwirtschaftlich genutzten Bereichs. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurz- bzw. mittelfristig vorgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,94 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im Wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA).....ca. 0,84 ha
- Verkehrsflächenca. 0,10 ha

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können maximal 12 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind nur Einzelhäuser in zweigeschossiger und offener Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m zulässig. Innerhalb eines wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung, welche durch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit adäquaten Festsetzungen realisiert wurde. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße trägt zu einer Einbindung in die Dorfstruktur bei, wobei in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beigetragen wird eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, wer-

den die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei wird insbesondere auf die Kubatur der zukünftigen Gebäude abgestellt. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ in die umliegende Bebauung, die durch die Realisierung von Bebauungsplänen mit ähnlichen gestalterischen Festsetzungen entstanden ist, gewährleistet Gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Die Drenpelhöhe darf eine konstruktive Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- c) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiver Baukörper ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch Anbindung an die Straße am Schlehenhagen sichergestellt. Die neu zu realisierende Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt, mit einer Gesamtausbaubreite von 5,75 m im Mischprinzip ausgebaut werden. Die Verkehrsberuhigung soll durch das vorgesehene Mischprinzip (keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn), Pflasterwechsel und Aufpflasterungen erreicht werden. Weiterhin sind Fahrbahnversätze, Aufweitungen und Einengungen vorgesehen. Die Straße endet in einer Wendeanlage mit einem Radius von 10,0 m. Sie ist somit auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet. Im Bereich der Anbindung an die Straße am Schlehenhagen sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Sie sind im einem Wasser - und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Das

gleiche gilt für den vorgesehenen Fußweg im Norden des Plangeltungsbereichs, der eine fußläufige Verbindung zur Straße am Schlehenhagen sicherstellt.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Grünordnung - Minimierungsmaßnahmen

Zur Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes wird folgendes festgesetzt:

1. Durch die Bebauung einer von Bebauung umgebenen zentralen Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
2. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 bei gleichzeitiger Einzelhausbebauung wird eine massive Versiegelung vermieden.
3. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt.
4. Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken ganzflächige versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig.
5. Es wird textlich festgesetzt, dass nicht verunreinigtes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Ansonsten ist die Ver- und Entsorgung des Baugebietes gesichert.
6. Der Bebauungsplan setzt zur inneren Durchgrünung und gleichzeitigen Platzgestaltung im öffentlichen Straßenraum zu pflanzende Einzelbäume fest. Sie sind mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen. Die mindestens 12 qm große Vegetationsfläche (pro Baum) ist durch geeignete Maßnahmen vor dem Überfahren zu sichern.

Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) dar. Gehölzanpflanzungen bestehen nicht. Das Plangebiet grenzt an vorhandene Bebauung an. Eine Verbindung zur freien Landschaft ist nicht gegeben.

Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist diese Fläche als vollkommen unproblematisch einzustufen. Vorkommen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der lokalen Flächenausprägung (zentrale Lage inmitten der Gemeinde, intensive Nutzung, Umgebung von Bebauung) auszuschließen. Selbst euro-

päische Vogelarten dürften auf den Flächen kaum brüten. Dennoch sollte die Erschließung möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, um die Zerstörung von Vogelgelegen oder die Tötung von Jungvögeln von vornherein ausschließen zu können.

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG von März 2002 eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bebauungsplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 42 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Feldermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus).

Solange sich die Planung und Vorhabensdurchführung auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen beschränkt und weder Gebäude noch alte Bäume betroffen sind, bestehen keine artenschutzrechtlichen Vorbehalte gegen die geplante Bebauung.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Das Plangebiet wird westlich durch die vorhandenen Bahntrasse der AKN begrenzt. Bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 1 (einschließlich seiner Änderungen und Ergänzungen) wurde durch ein Gutachten geklärt, dass unzulässig hohe Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind.

Da die Lage der mit diesem Bebauungsplan möglichen neuen Baugrundstücken zu der Emissionsquelle nicht ungünstiger ist als die durch das Gutachten beurteilten Grundstücke und zudem die Frequentierung der Bahnlinie unverändert ist, ist davon auszugehen, dass weder passive noch aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

6.Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Gemeinde Nützen wird im Rahmen eines Wasserlieferungsvertrages vom Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg mit Trinkwasser versorgt.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Gebiet wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden die Kapazitäten der bestehenden Klärteiche erweitert, so dass die Abwasserentsorgung gesichert ist. Das gering verschmutzte Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Hierbei soll die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Sickermulden oder Sickerflächen sind der Schachtversickerung vorzuziehen. Hofflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß zu beschränken.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Plangebiet im Eigentum der Gemeinde befindet.

8. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden auf die Anlieger umgelegt.

9. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.
- c) Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige den gesetzlichen Vorschriften behandelnde Auswirkungen geltend gemacht werden.

Gemeinde Nützen

(Der Bürgermeister)