

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6

- Bebauungsplan der Innenentwicklung-

der Gemeinde Nützen

Kreis Segeberg

für das Gebiet

**„Hauskoppel, südlich Dorfstrasse und
westlich Wehdenweg“**

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6

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.6

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nützen hat am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 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. 6 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) 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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. 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. 0,70 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. 5 vor ca. 2 Jahren keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Durch den Bebauungsplan Nr. 6 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.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von 9 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf.

- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer von Bebauung umgebenden innerörtlichen Freifläche.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Nützen handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten zurzeit landwirtschaftlich genutzten (Grünland) Bereich. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurz- bzw. mittelfristig vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können maximal 9 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, werden 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 Erschließung erfolgt durch die seitens der Gemeinde geplanten Einbahnstraße. Der Ausbauquerschnitt beträgt 5,00 m und ermöglicht so noch eine Anbindung mehrerer Parkplätze im Straßenraum.

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. Die Bereiche, die für die verkehrliche Anbindung vorgesehen sind, wurden so gewählt, dass die bestehenden Einzelbäume im Straßenbereich nicht berührt werden.

7. Des Weiteren wurde zum Schutz der Bäume festgesetzt, dass direkte Zufahrten vom Wehdenweg und der Dorfstrasse aus nicht zulässig sind.

Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Grünland) dar. Gehölzanzpflanzungen bestehen lediglich im Straßenrandbereich in Form von ortsbildprägenden Einzelbäumen -Eichen- Das Plangebiet grenzt an vorhandene Bebauung an. Eine Verbindung zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Die bestehenden Eichen werden von der Planung nicht berührt und als erhalten festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist diese Fläche als 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 europäische 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

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Sportplatz der Gemeinde Nützen und das Feuerwehrgerätehaus. Durch ein Lärmschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

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 in Anwendung des Erlasses des Innenministers -IV-334-166.701.400 sichergestellt. Die Erschließung erfolgt gem. DIN 14090.

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. 6 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.

Gemeinde Nützen

(Der Bürgermeister)