

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Schackendorf, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Wurth, zwischen den Straßen Hauptstraße, Zur Trave und
Hamdorfer Weg“

Aufgestellt:
Im Auftrag der Gemeinde Schackendorf
Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl. Ing. Eberhard Gebel
Wickelstraße 9
23795 Bad Segeberg

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Städtebauliche Daten
 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 5. Immissionsschutz
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schackendorf hat in ihrer Sitzung am 5. 3. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wurth, zwischen den Straßen Hauptstraße, Zur Trave und Hamdorfer Weg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die Parzellen 12/16, teilweise 12/47 und 13/19 der Flur 9 der Gemarkung Schackendorf.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulanderleichterungsgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. 1. 2000

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt nordöstlich der Ortsmitte von Schackendorf zwischen der westlich liegenden „Hauptstraße“, der im Süden liegenden Straße „Zur Trave“ und dem im Osten verlaufenden „Hamdorfer Weg“.

Die drei Straßen sind mit Ausnahme eines landwirtschaftlichen Betriebes mit einer Randbebauung von Einfamilienhäusern versehen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an einen vorhandenen Knick, an den sich landwirtschaftliche Flächen anschließen.

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackergrünland landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wurth, zwischen den Straßen Hauptstraße, Zur Trave und Hamdorfer Weg“ wird notwendig, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu entsprechen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der nördliche Ortsrand von Schackendorf erweitert und abgerundet. Dabei sollen in dem Plangebiet zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes insgesamt 52 Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie Grünordnungsmaßnahmen entstehen.

Die Realisierung ist in drei zeitlich aufeinanderfolgenden Bauabschnitten vorgesehen.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die geplante Bebauung orientiert sich in etwa an der im Westen, Süden und Osten angrenzenden Einfamilienhausbebauung.

Das neue Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von 38 Einfamilienhäusern als Einzelhäuser sowie 7 Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,2 bzw. 0,15 festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 1 Wohneinheit plus Einliegerwohnung pro Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung in diesem Bereich auszuschließen. Außerdem ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Die Zulässigkeit von Holzhäusern wird auf eine Hausgruppe im südöstlichen Plangebiet festgelegt und begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen im Interesse eines harmonischen Ortsbildes.

Der Bau von Holzhäusern ist dadurch grundsätzlich möglich. Im Interesse eines zukünftigen einheitlichen Erscheinungsbildes der vorhandenen Bebauung im überplanten Gebiet werden die möglichen Standorte für den Bau von Holzhäusern auf einen bestimmten Teilbereich des Plangebietes begrenzt, welcher sich aufgrund der benachbarten Grünflächen und der zum übrigen Baugebiet etwas abseits gelegenen Lage besonders hierfür eignet.⁴

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt eine Flächengröße von ca. 5,58 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,74 ha
• Straßen, Verkehrsflächen, Fußwege, Straßenbegleitgrün	ca. 1,01 ha
• Knicks, Knickschutzstreifen	ca. 0,33 ha
• Ausgleichsflächen	ca. 0,50 ha
	<hr/>
	ca. 5,58 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von insgesamt 38 Einzelhäusern und 14 Doppelhaushälften in 7 Doppelhäusern ermöglicht.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für die Einzelhäuser ca. 880 m², für die Doppelhaushälften ca. 540 m².

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgten im Rahmen der Aufstellung eines Grünordnungsplanes gemäß § 6 LNatSchG. In dem festgestellten Grünordnungsplan wurden für die drei vorgesehenen Bauabschnitte entsprechende Ersatzflächen zugeordnet. Bei den vorgesehenen Festsetzungen für den II. Bauabschnitt haben sich im Vergleich zum Gesamtplan keine Änderungen ergeben, welche zu einer Veränderung des erforderlichen Ausgleichs führen würden. Für den II. Bauabschnitt sind dies die Ersatzflächen E 2a und E 2b. Im Rahmen des I. Bauabschnittes wurde die Ersatzfläche E 2b bereits hergestellt.

Die Inhalte des festgestellten Grünordnungsplanes sind, soweit sie städtebaulich relevant und realisierbar sind, in den Bebauungsplan (Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) übernommen worden:

- Erhalt der vorhandenen Knicks
- Festsetzung von 3 m breiten, beidseitigen Knickschutzstreifen entlang der vorhandenen Knicks
- Festsetzung von Flächen zur Anlage eines Knicks an der nordöstlichen Planungsraumgrenze und baugebietsseitige Sicherung der Neuanlage durch einen 3 m breiten Knickschutzstreifen
- Anlage und grünordnerische Gestaltung von 4 Ersatzflächen
- Festsetzung eines Pflanzgebotes für Laubbäume im Straßenraum und teilweise auf den Ersatzflächen
- textliche Festsetzungen

3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Gesamtgeländes für die drei geplanten Bauabschnitte erfolgt für den Bauabschnitt I über einen an den zur Straße „Zur Trave“ anbindenden Wohnweg, für den Bauabschnitt II über einen an die „Hauptstraße“ (K61) anschließenden Wohnweg, der geplante Bauabschnitt III wird im nördlichen Bereich an diesen Wohnweg angebunden.

Alle drei Wohnwege sind als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wohnstraße) dargestellt und sollen als Mischfläche einheitlich gestaltet werden. Die drei Wohnwege münden jeweils in einen Wendepplatz, der mit einem Durchmesser von 22 m festgesetzt wird.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils beträgt 9,75 m.

Hiervon entfallen 4,75 m auf eine gemischt genutzte Fläche sowie beidseitig angeordnete 2,5 m breite Seitenstreifen, auf denen das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen sowie die Anordnung von öffentlichen Parkflächen vorgesehen sind. Für die geplanten Baumpflanzungen sind Laubbäume mit einem schmalen Baumkronenwuchs vorgesehen um ein Durchfahren der Straßen durch Müllsammelfahrzeuge nicht zu behindern.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Zone errichtet und gegen den verkehrsberuhigten Bereich optisch abgesetzt.

Die jeweils am Ende der Wohnwege vorgesehenen Wendekreise sind durch Fußwege miteinander verbunden. An der nördlichen Gebietsgrenze verbindet ein Wanderweg den im Osten verlaufenden Hamdorfer Weg mit der Hauptstraße.

ÖPNV-Erschließung:

Die nächstgelegene Haltestelle ist „Schackendorf“ etwa 300m südlich der Mitte des Plangebiets. Die Haltestelle wird im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) täglich bedient durch die Linien 410 Bad Segeberg – Bornhöved – Kiel (ab Bornhöved außerhalb des HVV). In Bad Segeberg bestehen weitere Anschlüsse zu weiteren Regional- und Stadtbuslinien sowie zur Regionalbahn R 11 Neumünster – Bad Oldesloe.

3. 5. Immissionsschutz

Südlich des geplanten Baugebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Der Betrieb nördlich der Straße „Zur Trave“ verfügt über eine Rinderhaltung. Der Betrieb südlich der Straße „Zur Trave“ verfügt über eine Rinderhaltung und Schweinemast.

Durch eine Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig vom 1. 8. 1996 wurde geprüft, ob durch die landwirtschaftlichen Betriebe erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in dem geplanten Wohngebiet hervorgerufen werden.

Ergebnis:

Zu dem Betrieb 1 (Rinderhaltung) existiert zur Zeit keine rechtlich verbindliche Abstandsregelung.

Um eine Beeinträchtigung der nicht landwirtschaftlichen nachbarschaftlichen Immissionen weitgehend auszuschließen und um die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe weiterhin zu erhalten, empfiehlt die Landwirtschaftskammer einen Mindestabstand von 100 m gegenüber der neu entstehenden Wohnbebauung.

Für den Betrieb 2 (Rinderhaltung und Schweinemast) wurde durch Anwendung der VDI-Richtlinie 3471 (Emissionsminderung Tierhaltung Schweine vom Juni 1986) ein erforderlicher Mindestabstand von 184 m ermittelt.

Der Betrieb 1 (Rinderhaltung) befindet sich in unmittelbarer Nähe vorhandener Wohnbebauung. Beeinträchtigungen der nicht landwirtschaftlichen Nachbarschaft durch Immissionen sind in der Vergangenheit nicht aufgetreten und auch nicht zu erwarten. Im Interesse einer besseren Nutzung der angrenzenden Grundstücke wird der empfohlene Abstand von 100 m von der Gemeinde Schackendorf auf 90 m reduziert.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Schackendorf werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. §§ 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen StromversorgungsAG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Mittelzentrum.

D. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig.

E. Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur

Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren. Die Versickerung über die belebte Bodenzonen in Form von Sickermulden / -flächen ist der Schachtversickerung vorzuziehen. Für die Stellplatzbefestigung ist Pflaster mit großem Fugenanteil gegenüber Öko- / Sickerpflaster Vorzug zu geben. Bei vollständiger Versiegelung ist auch die Anlage einer seitlichen Sickermulde denkbar.

Durch eine Bodenuntersuchung der GBU vom 28. 11. 1996 wurde u. a. die Versickerungsfähigkeit im Bereich der Grundstücke und der Erschließungsstraße durchgeführt. Ergebnis der Untersuchung ist, daß wechselnde Baugrundverhältnisse und somit unterschiedliche Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser festgestellt wurden.

Das Dachflächenwasser sowie das auf den Terrassen anfallende Niederschlagswasser kann nur teilweise auf den Privatgrundstücken versickert werden.

Die an geplante Versickerungsanlagen angeschlossene Dachhaut darf nicht ganz oder teilweise aus freiliegendem Metall bestehen. Der Anteil der Bauteile mit freiliegenden Metallflächen wie z.B. Schornstein- und Fenstereinfassungen, Rinnen, Fallrohre, Kehlen und Traufen in dem Dach ist so gering wie möglich zu halten.

Die Oberflächenentwässerung der restlichen Grundstücke und der Straßen erfolgt nach Anschluss an ein vorhandenes naturnahes Regenrückhaltebecken mit Behandlung außerhalb des Planungsraumes.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein entsprechender Nachweis bezüglich der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu führen.

F. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

Die übrige Entsorgung ist durch vorhandene Standorte für Recyclingbehälter / Container gesichert.

G. Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, Ressort Sun, Postfach 1200, 24100 Kiel (Tel. 0431/145-2485), so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

H. Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet mit 48 m³/h sichergestellt. Es befinden sich ein Bohrbrunnen (Kreuzung Bergstr. / Hauptstr. / Zur Trave), ein Regenrückhaltebecken (Flurstück 30/3) südlich des Baugebietes sowie eine nördlich (Bereich Hauptstr.) verlaufende Wasserleitung nach Negernbötel. Durch diese Einrichtungen wird die Löschwasserversorgung ergänzend sichergestellt.

I. Vorbeugender Brandschutz

Am Ende der GFL-Rechte zu Gunsten der Grundstücke 29, 30, 37, 42, 43 und 44 ist ausreichend „nicht überbaubare Grundstücksfläche für eine Rückstoßmöglichkeit von mindestens 7 m freizuhalten“.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schackendorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schackendorf in ihrer Sitzung am 13.09.2005 gebilligt.

Schackendorf, den 20.10.2005

(Siegel)

gez. Jürgen Götsch
Bürgermeister
