

Bebauungsplan Nr. 8
der
Gemeinde Schmalfeld,
Kreis Segeberg

Aufgestellt:

Bokel, den 07.01.1997

BAUPLAN KLÜTZ + SCHULZ

Mühlenstraße 17a

25364 Bokel

Inhaltsangabe

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Rechtsgrundlagen
 - 1.2.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2.2 BauGB - Maßnahmengesetz
 - 1.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit
 - 1.4 Bestand

- 2. Planungsanlaß - Ziele und Zwecke der Planung-**
 - 2.1 Ziele der Ortsentwicklung
 - 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 3. Grünflächen**

- 4. Erschließung**
 - 4.1 Verkehrliche Erschließung
 - 4.1.1 Äußere Erschließung
 - 4.1.2 Innere Erschließung
 - 4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.2.1 Entwässerung
 - 4.2.2 Versorgungsnetz
 - 4.2.3 Abfallwirtschaft

- 5. Naturschutz**

- 6. Flächenbilanz**

- 7. Immissionsschutz**

- 8. Kosten**

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8

DER GEMEINDE SCHMALFELD, KREIS SEGEBERG

1. Allgemeines

Aufgrund des §1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Schmalfeld am beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Es soll die neue städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem Gebiet per Baurecht sichern.

1.1 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 umfaßt das Flurstück 32 der Flur 11 (Hirtenwiese) der Gemarkung Schmalfeld westlich der Schulstraße einschließlich noch zu vermessender Teilbereiche der Schulstraße.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,17 ha.

1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmalfeld stellt das oben beschriebene Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Eine subjektive Beurteilung läßt eine Qualifizierung des Gebietes als Außenbereich zu. Demnach wäre eine Bebauung nur für privilegierte Bauvorhaben zulässig. Eine Flächennutzungsplanänderung und eine Bebauungsplanaufstellung werden erforderlich, um neues Baurecht zu schaffen.

In der Zwischenzeit ist eine 2. Flächennutzungsplanänderung betrieben worden, die u. a. zum Ziel hat, die Fläche als Wohnbaufläche darzustellen, um die weitere bauliche Entwicklung vorzubereiten. Diese befindet sich allerdings lediglich in der Entwurfsphase gleichsam mit dem Landschaftsplan. Somit kann auf das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs.3 BauGB nicht verwiesen werden.

1.2.2 BauGB-MaßnahmenG

Die Gemeinde Schmalfeld hat aufgrund des § 1 Abs. 2 BauGB- MaßnahmenG die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, der einen dringenden Wohnbedarf decken soll.

In diesem Fall kann nach der Genehmigung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan ohne förmliches Verfahren angepaßt werden. Aufgrund der nicht weit fortgeschrittenen 2. Flächennutzungsplanänderung macht die Gemeinde Schmalfeld hiervon Gebrauch.

1.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Gelände besitzt einen geodätischen Höhenunterschied von Süden nach Norden fallend von max. ca. 2,00 m (Deutsche Grundkarte). Verlässliche Aussagen zu den Grundwasserständen lagen nicht bei der Bebauungsplanaufstellung nicht vor. Es ist jedoch aufgrund von Anliegeraussagen von hohen Grundwasserständen auszugehen.

1.4 Bestand

Innerhalb des Plangeltungsbereiches gibt es keinen baulichen Bestand. Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

In den unmittelbar angrenzenden nördlichen und südlichen Bereichen findet man ausschließlich aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen vor. Im Osten befindet sich eine größere Pferdekoppel mit einem Resthof und im Westen u.a. der gemeindliche Sportplatz. Das Bebauungsplangebiet bildet den nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Schmalfeld.

2. Planungsanlaß, - Ziele und Zwecke der Planung -

2.1 Ziele der Ortsentwicklung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 - Hirtenwiese -an der Schulstraße beabsichtigt die Gemeinde Schmalfeld die bereits begonnene nördliche Siedlungsentwicklung weiter zu entwickeln. In der jüngsten Vergangenheit ist durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.3 (Schusterkamp) aus dem Jahre 1993 nördlich der Schulstraße und westlich der Landesstraße 234 die Wohnfunktion um die zentralen Versorgungseinrichtungen Schule und Post verfestigt worden.

Die zukünftige Entwicklung der Gemeinde soll dahin gehen, daß sich zwei zusätzliche Baugebiete an das bestehende angliedern sollen. Eines davon stellt die Hirtenwiese dar.

Die Fläche eignet sich besonders, da sie den Endpunkt einer Entwicklungsachse bildet. Sie gliedert sich vorteilhaft in einen naturrechtlich zu schützenden westlichen Teil und einen bebaubaren östlichen Teil.

Aufgrund der Lage des Plangebietes trägt es zur Arrondierung des Quartiers bei.

Die Gemeinde Schmalfeld übt im Einflußbereich des Unterzentrums und Achsenendpunktes Kaltenkirchen am Rand des Ordnungsraumes Hamburg eine untergeordnete Funktion aus.

Neben der Landwirtschaft und der besonderen Eignung der Region zu Naherholungszwecken hat sich die bauliche Entwicklung hinsichtlich der Wohnfunktion in den letzten Jahren am Eigenbedarf orientiert. Der gute Wohnwert im ländlichen Bereich wird durch die Nähe zu Kaltenkirchen, das Teilfunktion eines Mittelzentrums einnehmen soll, als Versorgungszentrum und dem guten Anschluß an die BAB 7 Richtung Hamburg unterstützt.

In Kaltenkirchen verfügt man über den direkten Anschluß an das Verkehrsnetz des Hamburgischen Verkehrsverbundes. Dadurch liegt die Zurechnung der Gemeinde zum Ordnungsraum u.a. begründet.

Die Gemeinde Schmalfeld selbst verfügt über Einrichtungen wie eine Grundschule, eine Kirche, einen Kindergarten und Einzelhandelsversorgungsgeschäfte auf ihrem Gemeindegebiet.

Bisher ist aus landesplanerischer Sicht noch von einem Eigenbedarf der Gemeinde von 15% über einen Zeitraum von 10 Jahren ausgegangen worden. Der Entwurf des neuen Landesraumordnungsplanes aus dem Jahre 1995 geht nunmehr von einem Wachstum der Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte von maximal bis zu 20% bis zum Jahr 2010 aus.

Dies sind effektiv 1,2% Einwohnerzunahme im Jahr. Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Schmalfeld kommen die Freifläche an der Schulstraße sowie westlich der Straßenrandbebauung an der Landesstraße 234 in Frage.

Es ist geplant, ca. 8 Grundstücke mit einer Einzel- oder Doppelhausbebauung und maximal einer Wohneinheit auf ca. 580 m² bis 970 m² großen Grundstücken zu erschließen. Dies bedeutet, daß die Gemeinde Schmalfeld bei einer prognostizierten Wohnungsbelegungsdichte von 2,6EW/ WE mit diesem Baugebiet um ca. 21 Einwohner wachsen kann.

Damit wäre der Eigenbedarf lediglich für ca. 1 Jahr gedeckt. Die Gemeinde besaß am 30.06.1995 ca. 1772 Einwohner.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das überplante Gebiet wird entsprechend seiner Lage in der Gemeinde und seiner ihm zukünftig zugedachten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan arrondiert die vorhandene und noch geplante Bebauung zwischen der Landesstraße 234 und der Schulstraße Richtung Westen.

Auf den künftigen Baugrundstücken sollen eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit entstehen. Bei einer max. Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich trotz Unterschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete nach der BauNVO eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke für den ländlichen Bereich.

Die Wohngebäude werden in offener Bauweise mit den entsprechenden Grenzabständen gemäß der Landesbauordnung durchgeführt. Durch die Festsetzung von höchstzulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen - 4,50 m bzw. 11,00 m - in Verbindung mit einer zulässigen Dachneigung von 30° - 51° wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt.

Die Traufhöhe bemißt sich ab der festgesetzten Sockelhöhe, die maximal 0,60 m betragen soll. Die Traufhöhe bildet sich aus Addition der Geschoßhöhe (3,00 m) und der Drempeelhöhe (1,50 m einschließlich Dachaufbau).

Bei einer Firsthöhe von 11,00 m und einer Dachneigung von 51° könnte z.B. ein Haus maximal 11,34 m breit bzw. lang gebaut werden.

2.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Wohnhäuser sollen mit geneigten und ziegelgedeckten Dächern ausgeführt werden. Für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Wintergärten werden auch Abweichungen zugelassen. Die Gestaltung der Außenhaut der Gebäude muß als Sichtmauerwerk oder verputztes Mauerwerk vorgenommen werden.

Um einen gewissen Holzanteil zuzulassen, wird bei diesen massiven Ausführungen 30% der Fassadenfläche holzverschalt zugelassen.

Dem widerspricht nicht, daß Holzhäuser zulässig sind.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, daß die individuellen Freiheiten der Bauherren nicht beschnitten werden, insbesondere im Hinblick auf ökonomischere und ökologische Bauweisen.

3. Grünflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches gibt es aufgrund seiner Größe keine öffentlichen Grünflächen. Da das Baugebiet am Ortsrand liegt, können seine zukünftigen Bewohner zu Erholungszwecken die angrenzenden Naturräume leicht erreichen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.1.1 Äußere Erschließung

Das geplante Baugebiet wird über die Landesstraße 234 aus Kaltenkirchen kommend und von dieser Richtung Westen über die Lentföhrdener Straße überörtlich erschlossen. Das Bebauungsplangebiet liegt in westlicher Lage zur Landesstraße.

4.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die bereits ausgebaute Schulstraße. Die Schulstraße wurde entsprechend dem Verkehrsaufkommen gemäß der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) geplant und gebaut. Danach besitzt die Schulstraße eine Breite von 6,00m mit einem westlich anschließenden 1,50m breiten Gehweg. Die verkehrliche Trennung der Verkehrsteilnehmer durch ein Hochbord garantiert das gefahrlose Nebeneinander.

Ferner ist dieser Bereich bereits als Zone-30 ausgewiesen, so daß hier eine entsprechend niedrige Geschwindigkeit vom KFZ-Verkehr gefahren werden muß.

Die vier südlichen Grundstücke sind direkt an der Schulstraße gelegen, während zwei in zweiter Bautiefe liegende Grundstücke im Norden durch ein von der Schulstraße abgehenden 3,50m breiten privaten Anwohnerweg erschlossen werden. Der Wohnweg wird ca. 30m lang sein und wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Entwässerung

Für das neue Baugebiet muß eine zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch unmittelbar innerhalb der Bauflächen befindliche Mischwasserleitung als Bestandteil des zentralen Entwässerungssystems in den öffentlichen Raum verlegt werden.

Diese Maßnahme wird allerdings bereits geplant und wird bei Genehmigung des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Für die südlichen Grundstücke wird es kurze Hausanschlußleitungen geben, die rückwärtigen Grundstücke werden etwas längere Anschlußleitungen hinnehmen müssen.

Es ist geplant das Regenwasser auch an das Mischwassersiel abzugeben, da es auf den Grundstücken selbst aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse bzw. des hohen Grundwasserstandes nicht versickert werden kann.

Ein Versickern mit Aufnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan wäre zudem nur dann möglich, wenn die Wasserdurchlässigkeit des Bodens per Gutachten bei Bebauungsplanaufstellung vorliegt und die Ortsentwässerungssatzung dem nicht entgegenpricht.

4.2.2 Leitungsnetz

Das geplante Baugebiet wird an das vorhandene zentrale Leitungsnetz für Wasser, Gas und Elektrizität angeschlossen.

4.2.3 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den dafür zuständigen Wege- und Zweckverband des Kreises Segeberg. An den Abfuhrtagen müssen die Anlieger an privaten Stichwegen ihre Müllbehälter bis an die nächst gelegene öffentliche Verkehrsfläche transportieren.

5. Naturschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich mit Ausnahme des fragmentartig vorhandenen umlaufenden Knicks am Nord- und Westrand des Plangeltungsbereiches sowie schützenswerte Bäume im Süden an der Schulstraße keine Vegetation, die zu erhalten ist. Der für das gesamte Gebiet aufgestellte Grünordnungsplan berücksichtigt die Eingriffs-Ausgleichsregelung, die durch die Überplanung der Flächen nach dem Landesnaturschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz nach den §§ 8 ff erforderlich wird.

Nach der Beurteilung des Eingriffs und der durchgeführten Bilanzierung für die Bereiche Boden, Klima und Luft wurden die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Einerseits wird eine Eingriffsminimierung durch eine gering festgesetzte Grundflächenzahl, sparsamer Verbrauch von Grund bei der Gestaltung der Verkehrsflächen sowie die Errichtung eines Grabens und 5 Stck. Straßenbaumanpflanzungen auf Privatgrund erreicht, andererseits muß ein verbleibender Ausgleichsbedarf auf einer geeigneten Fläche, die den städtebaulichen Zusammenhang wahrt, befriedigt werden.

Diese Fläche liegt im westlichen Plangeltungsbereich. Hier sollen die vorhandenen Gruppen geschlossen werden und die Fläche als Weide mit einmaliger Mahd pro Jahr gehalten werden. Entsprechende textliche Festsetzungen im Teil B - Text - in Verbindung mit dem als Anlage zu dieser Begründung fungierenden Grünordnungsplan beschreiben die durchzuführende Gesamtmaßnahme.

Der geplante Graben im zentralen Bereich des Bebauungsplanes bewirkt eine Zäsur des Baugürtels. Eine weitere Eingrünung des Baugebietes ist nicht erforderlich, da der größte Teil der Hirtenwiese -wie eingangs schon erwähnt- von einem umlaufenden bestehenden Knick eingefasst wird.

6. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	=	ca. 0,57ha
Ausgleichsfläche	=	ca. <u>0,60 ha</u>
gesamt	=	ca. <u>1,17 ha</u>

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes in unmittelbarer Nähe zum gemeindlichen Sportplatz (ca. 260m) wurde ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben, das die Auswirkungen auf die zukünftige Wohnbebauung ermitteln sollte.

Auf der Grundlage der 18.BImSchV (Sportplatzanlagenlärmschutzverordnung) und der VDI-Richtlinien 2714 und 2720 kommt der Fachgutachter zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete weder tags noch nachts überschritten werden. Damit ist anzunehmen, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

8. Kosten

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen für die Gemeinde gehört lediglich das Verlegen der Mischwasserleitung in die Schulstraße. Sonst ist die Erschließungsanlage größtenteils hergestellt. Ein geringfügiger Kostenansatz muß bei der Bereitstellung und Gestaltung der Ausgleichsfläche berücksichtigt werden.

Im privaten Bereich gehören der Ausbau des Wohnweges einschließlich der dazugehörigen Entwässerungsleitungen in die Kostenberechnung.

Der Grunderwerb wurde von der Gemeinde Schmalfeld bereits getätigt. Die Kosten für die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach den §§ 127-129 BauGB ergeben sich wie folgt:

Entwässerung		153.000,00 DM
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen		10.000,00 DM
Planungskosten		<u>35.000,00 DM</u>
Summe	brutto	<u>198.000,00 DM</u>

Schmalfeld, den 3.7.1997



Gemeinde Schmalfeld
Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
(Kraft)