

Begründung und Umweltbericht

**zum Bebauungsplan Nr. 16
Gemeinde Schmalfeld, Kreis Segeberg**

„westlich des Dammecks, nördlich der Bramstedter Straße“

Planverfasser:

Begründung: Ingenieurbüro Kistenmacher + Partner
Gartenstraße 2
23795 Bad Segeberg

Umweltbericht: Brien • Wessels • Werning
Landschaftsarchitekten und Ingenieure GmbH
Elisabeth-Haselhoff-Straße 1
23564 Lübeck

Begründung und Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 16 Gemeinde Schmalfeld, Kreis Segeberg „westlich des Dammecks, nördlich der Bramstedter Straße“

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Schmalfeld hat am 08.04.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 „westlich des Dammecks, nördlich der Bramstedter Straße“ gefasst um eine weitere städtebauliche Entwicklung zu sichern. Anlass dazu waren zahlreiche Anfragen aus der Gemeinde Schmalfeld und dem Umland nach Baugrundstücken für nicht störendes Gewerbe und Wohnbebauung.

Die Gemeinde verfügt über keine freien Baugebiete mehr bis auf Baulücken innerhalb des Gemeindegebietes, die aber auch nicht alle zum Verkauf angeboten werden. Eine zentral gelegene Freifläche in der Ortslage, die auch im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen ist, steht auch nach aktueller Nachfrage nicht zur Verfügung. Deshalb betreibt die Gemeindevertretung die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes unter anderem für die Ausweisung einer gemischten Baufläche (MI) nach § 6 Bau NVO.

Ziel dieses Bebauungsplanes sind die Ausweisungen von gemischten Bauflächen für nicht störende Gewerbebetriebe parallel mit Wohnbauflächen in ortsüblichen Grundstücksgrößen. Gleichzeitig wird mit der geplanten Bebauung an der Westseite der Eindruck einer geschlossenen Ortslage an der Landesstraße 234 am nördlichen Ortseingang verstärkt.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1-4 und 8-13a Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Weiterhin auf der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) (BGBl.1991 I S.58 vom 22.01.1991) und der Landesbauordnung (LBO 2009).

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand des bebauten Siedlungsgebietes der Gemeinde Schmalfeld unmittelbar angrenzend an den „Dammeck (L 234)“. Das Baugebiet hat eine Fläche von 2,185 ha und umfasst landwirtschaftliche Flächen sowie ein Gewerbegrundstück auf der Westseite des „Dammecks“. Es beinhaltet die Flurstücke 10/1 und 10/2 der Flur 13 Gemeinde und Gemarkung Schmalfeld.

Ein Teil der noch erforderlichen Ausgleichsfläche ist westlich angrenzend an das Baugebiet auf dem Flurstück 11 der Flur 13 Gemarkung Schmalfeld geplant und wird vertraglich geregelt.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1000 und dem beigefügten Übersichtsplan Maßstab 1:25.000.

4. Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliche Nutzungen, Regelungen und Festsetzungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für den Bau von nicht störenden Gewerbebetrieben und von Einzel- und Doppelhäusern in einem Mischgebiet geschaffen, das durch eine Stichstraße mit Wendepplatz erschlossen wird. Zurückliegende Baugrundstücke werden über Wohnwege mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten erschlossen.

Die geplanten Grundstückszuschnitte liegen zwischen 700 und 2.600 m² und passen sich damit der östlich des „Dammbecks“ liegenden Bebauung an. Die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke wird mit 600 m², die für Doppelhäuser mit 400 m² je Haushälfte festgesetzt. Im Baugebiet wird die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf höchstens zwei und für Doppelhaushälften auf je eine Wohnung pro Haushälfte festgesetzt. Ab einer Grundstücksgröße von 600 m² pro Doppelhaushälfte ist eine zweite Wohnung pro Haushälfte zulässig, da dann ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden können. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen soll eine Wohnruhe im Baugebiet zu gewährleisten, wie sie auch in der unmittelbaren Umgebung gewahrt ist und eine ungewollte zusätzliche Verdichtung auszuschließen.

Wegen des hohen Grundwasserstandes sollte auf die Errichtung von Kellern verzichtet werden oder die Ausbildung einer „weißen Wanne“ gewählt werden.

Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß, die Dachform, die Dachneigung, die Wand- und Gebäudehöhe orientieren sich an der östlich und südlich angrenzenden Bebauung bei gleichzeitiger Beachtung einer möglichst geringen Bodenversiegelung. Die Wand- (Trauf-) und Firsthöhen, jeweils auf Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bezogen, wurden festgesetzt. Für das geplante Grundstück 5 mit Gewerbenutzung ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Das Baugebiet ist in Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung der Grundflächenzahl gegliedert. Für den südlichen Teil wurde als Übergang auf das angrenzende Baugebiet an der „Bramstedter Landstraße“ eine Grundflächenzahl von 0,25 und für den nördlichen Teil von 0,4 festgesetzt. Für Dächer ist der Einbau von Solaranlagen auch auf dem Hauptgebäude zulässig. Flachdächer werden für Garagen, Carports und untergeordnete Anbauten auch mit Begrünung zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie in den umliegenden größeren Städten ausreichend vorhanden sind. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 und 7 – 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ein Bedarf, Anlagen für Verwaltungen,

Tankstellen und Vergnügungsstätten auszuweisen, besteht in der Gemeinde nicht. Diese sind ausreichend in der nahe gelegenen Stadt Kaltenkirchen vorhanden bzw. es werden Flächen dafür vorgehalten.

Das Baugebiet besitzt eine natürliche Eingrünung durch einen vorhandenen Knick, in dem einige Überhälter als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden. Für die geplante Zufahrt der „Straße A“ muss der Knick der Ostseite um 10 m reduziert werden. Für den vorhandenen Knick wird im Baugebiet ein 3,0 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, in dem die Errichtung von Nebenanlagen, baulichen Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Landesbauordnung (LBO 2009) unzulässig ist.

Vor Kopf des Wendeplatzes wird als Ausgleichsmaßnahme eine neue Feldgehölzpflanzung in Ost-Westrichtung verlaufend, mit einer Breite von 3,0 m und einem nördlichen und südlichen Knickschutzstreifen von je 3,0 m festgesetzt. Eine weitere erforderliche Ausgleichsfläche in Form einer Brachfläche von ca. 2.430 m² soll auf dem angrenzenden Flurstück 11 Flur 13 der Gemarkung Schmalfeld geschaffen werden, zusammen mit einem Knick von ca. 150 m Länge, die in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt werden.

4.2 Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist durch die „Planstraße A“ erschlossen, die in einer Wendefläche endet. Rückwärtige Erschließungen werden für die geplanten Grundstücke durch einen 4,50 m breiten gepflasterten Pfeifenstiel mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke und der Versorgungsträger hergestellt. Der Wendeplatz ist entsprechend RAST 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge mit einem Durchmesser von 20,50 m geplant. Die Breite der Fahrbahn beträgt 5,0 m, der angrenzende 1,50 m breite, einseitige Gehweg wird überfahrbar und farblich abgesetzt und wie die Fahrbahn in Pflaster hergestellt. Vorgesehen sind 9 Parkplätze in Längs- und Senkrechtaufstellung, mit einer Breite von 2,50 m, die in einem breitfugigen Sickerpflaster erstellt werden. Die Verkehrsflächen werden nach der Herstellung durch den Erschließungsträger kosten- und lastenfrei an die Gemeinde übergeben.

Die Entwässerung der befestigten Fahrflächen erfolgt in angrenzenden maximal 30 cm tiefen Mulden, die im Bauentwurf zur Erschließung nachgewiesen werden. Von der Erschließungsstraße ablaufendes Oberflächenwasser in Richtung L 234 wird durch einen einzelnen Straßenablauf mit Anschluss an die Schmutzwasserleitung abgeführt.

Die Sichtflächen zur Landesstraße werden von jeglicher Bebauung frei gehalten, die Errichtung von Einfriedigungen und das Anpflanzen von Hecken und Sträuchern über 70 cm Höhe ist unzulässig. Für die „Planstraße A“ werden die Anfahrsichtweiten in den „Dammbeck“ festgesetzt. Frei zuhaltende Sichtflächen ergeben sich auf Privatgelände nicht. Für die Anbindung an die Landesstraße 234 wird ein Erschließungsentwurf mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Itzehoe abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindliche Wasserversorgungsnetz über eine Stichleitung mit einem Hydranten im Wendepunkt zu Lösch- und Spülzwecken sowie den ergänzenden Hausanschlüssen.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten und die ganzjährig Wasser führende „Schmalfelder Au“ sichergestellt. Gemäß Arbeitsblatt „W 405“ DVGW wird die für Löschwasserzwecke erforderliche Wassermenge von 96 m³/h zur Verfügung gestellt.

4.3.3 Abwasserbeseitigung

4.3.3.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch Leitungsergänzungen mit Anschluss an die bestehende Ortsentwässerung im „Dammbeck“, die über eine Freigefälleleitung mit den Klärteichen der Gemeinde verbunden ist. Dort stehen ausreichende Kläranlagenkapazitäten zur Verfügung. Vorhandene Hausanschlussvorstreckungen in der Landesstraße sollen nach Möglichkeit für die Grundstücke 10,12 und 14 genutzt werden.

4.3.3.2 Oberflächenwasser

Ein Anschluss des gesamten Oberflächenwassers an die bestehende Mischwasserkanalisation ist wegen Auslastung der Rohrleitung nicht möglich. Das Oberflächenwasser der Grundstücke und der Erschließungsstraße ist deshalb in Mulden zu versickern. Um den erforderlichen Abstand zum Grundwasser herzustellen, wird die Straße um ca. 20 cm auf dem Gelände angehoben. Die Sockel der Gebäude sind bis zu einer Höhe von 50 cm über Oberkante Erschließungsstraße herzustellen, sodass auch hier ein entsprechender Abstand zum Grundwasser für eine Muldenversickerung geschaffen wird. Gleichzeitig wird die Herstellung der befestigten Zugänge, der Zufahrten und Stellplätze der Grundstücke in wasserdurchlässigem Material festgesetzt, um eine Versickerung zu unterstützen.

Im Einmündungsbereich vor der Landesstraße wird ein Straßenablauf für das abfließende Restoberflächenwasser an die geplante Schmutzwasserleitung (ab Landesstraße Mischwasser) ergänzt.

Die Entwässerung erfolgt in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Segeberg. Die Grundstücksentwässerung ist in den nachfolgenden Bauanträgen nachzuweisen.

4.3.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße bereitzustellen. Die Anlieger der Wohnwege müssen ihre Abfallbehälter bzw. Sperrmüll am Abfuhrtag an die Haupterschließungsstraße vorstellen.

4.3.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz seitens der E-ON Hanse AG, es werden dafür in Abstimmung ausreichend Verteilerschränke gesetzt.

4.3.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über das vorhandene Netz seitens der E-ON Hanse AG erfolgen.

4.3.7 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Telekom AG bzw. Kabel Deutschland angeschlossen, es wird eine Trasse von 30 cm Breite parallel der Fahrbahn und im Pfeifenstiel dafür frei gehalten. Private Wege erhalten eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers.

4.3.8 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung des Baugebietes erfolgt durch 5,0 m hohe energiesparende Aufsatzleuchten, die am Gehwegrand aufgestellt werden. Die Beleuchtung wird an das gemeindliche Netz angeschlossen.

4.4 Denkmalschutz- und Pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Siedlungsfundstellen erwartet. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

4.5 Immissionen/Altlasten

4.5.1 Staub und Gerüche

Anlagen und Betriebe, von denen unzulässige Staub- oder Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken können, sind nicht vorhanden.

4.5.2 Altlasten

Auf Altlasten aus Altstandorten gibt es keine Hinweise. Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes bestehen keine Bedenken.

4.5.3 Verkehrslärm

Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der L 234 (Dammbeck) sind zurzeit nicht erforderlich. Die letzte Zählung ist 2005 auf der freien Strecke erfolgt. Ausgehend von der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km innerorts und einem Straßenbelag aus Asphaltbeton ergeben sich Werte von 59 dB(A) tags und nachts von 51,8 dB(A). Der Nachtwert ist leicht überschritten. Im Hinblick auf eine weitergehende Steigerung des Kraftfahrzeugverkehrs sollten Schlafräume zur lärmabgewendeten Seite angeordnet werden.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird überwiegend als Weidefläche genutzt. Lediglich das Flurstück 10/1 ist im nordöstlichen Teil mit einem Wohnhaus und einem Betriebsgebäude bebaut. Das Baugebiet ist auf 3 Seiten komplett mit einem Knick eingegrünt. An der Ostseite ist der Knick nur auf einer Länge von 100 m vorhanden.

Für die geplanten Eingriffe durch 9.381 m² Bodenversiegelung und 20 m Knickrodung ist ein Ausgleich erforderlich.

Eine Ausgleichsfläche wird westlich des Baugebietes auf dem Flurstück 11 der Flur 13 Gemarkung Schmalfeld geschaffen und aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Die Fläche mit Entwicklungsziel zu halbruderaler Gras- und Staudenflur beträgt ca. 2.430 m². Durch die Neuanlage von zusätzlich rd. 150 m Knick wird die Ausgleichsfläche gegliedert.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen wird ebenso wie die Erschließung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde geregelt. Die Art der Bepflanzung, die Anzahl und Qualität ist im Umweltbericht festgelegt.

Eine weitere Ausgleichsfläche im Baugebiet selbst von ca. 770 m² stellt der nördlich des Wendeplatzes festgesetzte in Ost-Westrichtung verlaufende Feldgehölzstreifen mit dazugehörigem Knickschutzstreifen dar, der in Privatbesitz verbleibt. Der Feldgehölzstreifen ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen 2-reihig zu bepflanzen. Die Gehölze müssen mindestens 2 x verpflanzt sein, der Pflanzabstand untereinander beträgt 1,0 m. Der Feldgehölzstreifen ist alle 10 -15 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Schutzfristen für die durchzuführenden Pflegeschnitte sind zu beachten.

Für die Knickschutzstreifen an den vorhandenen Knicks im Baugebiet ist eine zweimalige Mahd im Jahr zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und baulichen Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 LBO (2009) ist ausgeschlossen. Der Knick ist alle 10 -15 Jahre auf den Stock zu setzen. Für die Pflegeschnitte sind die Schutzfristen zu beachten.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen stehen im Privateigentum.

Die Gemeinde wird mit den Erschließungsträgern die Erschließung vertraglich regeln. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Herstellung durch die Bauträger kosten- und lastenfrei auf die Gemeinde überschrieben. Die Vermessung und Vermarkung der Grundstücke erfolgt entsprechend der in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte.

Die Ausgleichsflächen bleiben im Privatbesitz. Die Gemeinde wird die Nutzung der Ausgleichsflächen und deren dauerhafte Entwicklung und Erhaltung überwachen.

Die vorstehende Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.06.2014

Schmalfeld, den 27.08.2014

K. Gydes

