

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 3
in der Gemeinde Sievershütten, Kreis Segeberg

1. Allgemeines

1.1 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ("Buschkoppel") umfaßt das Gebiet südwestlich des Flurstückes 35/4 der Flur 2 der Gemarkung Sievershütten, südöstlich sowie nordöstlich des Gemeindeweges "Hasenhörn", nordwestlich der Straßenrandbebauung an der Landesstraße Nr. 78 ("Kalte Weide") sowie einen Teilbereich des Gemeindeweges "Hasenhörn" bis zur Landesstraße.

Die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches umfaßt ca. 3,6 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Sievershütten sah das Gebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" vor. Eine Bebauung war nur nach §35 BauGB möglich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird jedoch, um dem Entwicklungsgebot nach §8, Abs. 2, BauGB Folge zu leisten, parallel geändert. Hierfür wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sievershütten durchgeführt.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

2.1 Ziele der Ortsentwicklung

Nachdem die Gemeinde Sievershütten durch Baulandausweisungen und Erschließungen in den letzten Jahren den örtlichen Bedarf nach Bauland gedeckt hat, gilt es über einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren den örtlichen Bedarf erneut zu decken. Innerhalb des Plangeltungsbereiches könnten 35 Bauplätze realisiert werden.

Aus städtebaulicher Sicht schließt das hier ausgewiesene Gebiet den Siedlungsraum der Gemeinde Sievershütten zum Norden hin ab.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das überplante Gebiet wird entsprechend seiner Lage und seiner zukünftigen zugewiesenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit sind alle Nutzungen entsprechend der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung des Jahres 1990 zulässig. Die zukünftige Bebauung stellt für sich ein abgeschlossenes Baugebiet dar. Die Baulandfläche soll in ca. 500 - 1000 m große Baugrundstücke parzelliert werden. Geplant sind eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf 2 pro Gebäude stellt sicher, daß der Einfamilienhauscharakter innerhalb des Baugebietes gewahrt wird und keine Einwohnerverdichtung auf engem Raum zustande kommt. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke. Die Grundstücke im nordwestlichen und westlichen Bereich entlang des Gemeindeweges "Hasenhörn" erhalten einen 5 m tiefen Pflanzstreifen, der als Anpflanzungsgebot festgesetzt wird, um den Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Ebenso wird an der nordöstlichen Bebauungsgrenzlinie ein Anpflanzungsgebot von 10 m Tiefe gefordert. Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Knicks werden als zu erhalten festgesetzt bzw. vorhandene Lücken geschlossen.

Die Wohngebäude werden in offener Bauweise mit dem entsprechenden Grenzabstand gemäß der Landesbauordnung ausgeführt. Durch die Festsetzung von höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen - 4 m bzw. 11 m - in Verbindung mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 30° und 45° wird die Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig begrenzt.

2.3 Gestaltung

Die Wohngebäude sollen weitestgehend vom Bauherren frei gestaltet werden dürfen. Als bindend festgesetzt wird lediglich eine Pfanneneindeckung für die Sattel- oder Walmdächer.

Nebenanlagen dürfen auch eine geringere Dachneigung als 30° besitzen.



*Erklärung aufgrund der Verfügung des Landrates des
Kreises Segenbürg vom 26.08.1994 und des Beschlusses der Ge-
meindevertretung vom 10.11.1994.*

Sievershütten, den 03. NOV. 1994

[Signature]
Bürgermeister

2.4 Vegetation und Oberflächenwasser

Es handelt sich bei dem B-Plan-Gebiet um eine im Nordwesten und Südwesten von Knicks eingefaßte Ackerfläche, auf der noch 1993 Mais angebaut wurde. Die durch den B-Plan vorbereitete Flächenversiegelung stellt einen Eingriff in Boden und Wasserhaushalt dar. Vorrangige Flächen für den Naturschutz im Sinne von §15 Landesnaturschutzgesetz sind - abgesehen von den Knicks - nicht betroffen. Zum Schutz der Knicks setzt der Plan diese als zu erhalten fest. Ein weiterer Beitrag zur Minimierung des Eingriffs ist darin zu sehen, daß die Gemeinde der Versickerung des Regenwassers der Dachflächen zustimmt, sofern die Wasserdurchlässigkeit des Bodens dies zuläßt.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs ist nicht möglich, da dies eine Beendigung des Eingriffs voraussetzen würde, die Bebauung aber auf Dauer angelegt ist. Um jedoch das Gewicht der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermindern, sieht der Plan entlang der Knicks zu deren Schutz 5 m breite Pflanzstreifen und zur freien Landschaft hin einen Pflanzstreifen von 10 m Breite vor. Zudem enthält der Plan Pflanzgebote für Straßenbäume. Das Regenrückhaltebecken wird naturnah ausgestaltet.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber auch nicht gleichwertig ersetzt werden. Dennoch hält die Gemeinde an der Planung fest, da sie die aus dem Ort kommende akute Nachfrage nach Wohnbauflächen anders nicht befriedigen kann und der Eingriff in den Naturhaushalt nicht so schwer wiegt, daß die Gründe für den Eingriff in der Abwägung unterliegen würden.

Die Gemeinde wird jedoch, auch wenn dies nicht als Ersatzmaßnahme im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu werten ist, das Flurstück 14 der Flur 6 der Gemarkung Sievershütten naturnah gestalten. Folgende Maßnahmen werden von der Gemeinde durchgeführt:

- Abschieben des Oberbodens vor Beginn der Anpflanzungsmaßnahme
- Anpflanzen von Gehölzgruppen
(Pflanzen aus der als Anlage 1 der Satzung beigefügten Pflanzliste/Pflanzdichte: Eine Pflanze pro 1,5 m²)
- Mahd der Fläche im Spätsommer/Herbst und Abtransport des Mahdgutes
- keine Teichanlage

Des weiteren soll das Regenwasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken versickert werden dürfen. Dies hängt jedoch von der Wasserdurchlässigkeit des Bodens ab.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

3.1.1 Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Landesstraße Nr. 78 ("Kalte Weide" bzw. "Mühlenstraße") vom Ortskern her Richtung Stukenborn erschlossen. Die zukünftige Bebauung liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Sievershütten.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt über den Gemeindeweg "Hasenhörn", der allerdings nur bis auf die Höhe des Flurstückes 35/82 überplant werden muß, da von hier aus die geplante Erschließungsstraße in das Bebauungsplangebiet hineingeführt wird. Die Erschließung erfolgt als 8 m breite Anwohnerstraße, die sich in ein 4,75 m breiten Fahrstreifen sowie einen 2,50 m breiten Grünstreifen bzw. Parkstreifen gliedert. Der Erschließungsring ist als verkehrsberuhigter Bereich mit gemischter Verkehrsfläche geplant. Eine Fußläufigkeit verbindet die Erschließungsstraße entlang des zukünftigen Kinderspielplatzes (Größe ca. 1.200 m) bis zum Gemeindeweg "Hasenhörn". Von dort erreicht man als Fußgänger oder Radfahrer schnell die freie Landschaft.

Dieser Weg dient zugleich der Erschließung eines rückwärtigen Grundstückes.

Der Kinderspielplatz ist in seiner Größe als ausreichend dimensioniert zu betrachten, weil auf ihm die Möglichkeit für Ballspiele gegeben ist.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Entwässerung

Eine Schmutz- und Regenwasserentwässerung ist für die neue Erschließungsstraße erforderlich. Die neuen Entwässerungsleitungen werden an das bestehende Ortsentwässerungsnetz angeschlossen.

Bei einer nachgewiesenen Überlastung der Klärteichanlage muß ihre Kapazität erhöht werden. Das anfallende Regenwasser wird in einem geplanten Regenrückhaltebecken, das naturnah gestaltet wird, zwischengespeichert und verzögert in das bestehende Vorflutsystem Richtung Norden abgegeben. Durch die geplante Versickerung von Dachflächenwasser kann es zu Kosteneinsparungen bei der Herstellung des Regenwassersieles kommen.

3.2.2 Leitungsnetz

Das geplante Baugebiet muß an das vorhandene Leitungsnetz für Wasser, Gas und Elektrizität angeschlossen werden.

3.2.3 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den dafür zuständigen Wege- und Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

4. Lärmschutz

Die Lage des zukünftigen Baugebietes läßt keine Rückschlüsse auf Immissionen zu, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschreiten ließen.

5. Kosten

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der Straßenausbau einschließlich der zugehörigen Entwässerung mit den Regenrückhaltebecken, die Beleuchtung, die Trinkwasserversorgung, die Energieversorgung und die Fernmeldeeinrichtungen.

Grunderwerb	DM	285.000,--
Straßenbau	DM	560.000,--
Entwässerung	DM	498.000,--
Beleuchtung	DM	70.000,--
Wasserversorgung	DM	120.000,--
Energieversorgung und Fernmelde- einrichtungen	<u>DM</u>	<u>80.000,--</u>
	DM	1.613.000,--
		=====

26. MAI 1994

Sievershütten, den.....

Gemeinde Sievershütten
Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

.....