



Gemeinde Stukenborn

Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Stukenborn

für das Gebiet

„Südlich Ruhloweg, nördlich Straße Heidberg, Ruhlowiese“

Begründung

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Planung

4. Inhalt des Bebauungsplanes

5. Ver- und Entsorgung

6. Hinweise

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Stukenborn hat in ihrer Sitzung am 12.10.2017 beschlossen, für das Gebiet „Südlich Ruhlweg, nördlich der Straße Heidberg“ den Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 10 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan weniger als 10.000 qm überbaubare Grundfläche vorbereitet werden und er der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im direkten Anschluss an den vorhandenen Ortsrand dient, wird der Bebauungsplan in Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Der Landschaftsplan (04/2007) stellt das Plangebiet als Fläche für die Siedlungserweiterung dar.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich an vorhandene Wohnbebauung anschließt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,91 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

An das Plangebiet (derzeit landwirtschaftlich genutzt) grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in

der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des Plangebietes hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 sollen die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um ein neues Wohnbaugebiet zu realisieren.

Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Stukenborn liegen im Planungsraum I, für den ein geltender Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht. Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde im Ordnungsraum. Eine zentralörtliche Funktion ist der Gemeinde nicht zugewiesen.

Der Planbereich liegt in einem Bereich, der im Regionalplan als regionaler Grünzug ausgewiesen ist.

Regionale Grünzüge dienen dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume. Sie dienen dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen, der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten, dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes sowie der Freiraumerholung.

Wie bereits im Landschaftsplan der Gemeinde Stukenborn festgestellt wurde, ist der Planbereich auch aus naturschutzgesichtspunkten für eine an den Ortsrand angegliederte Bebauung geeignet.

Der gewählte Standort ist letztendlich auch durch die bauliche Prägung nördlich des Ruhloweges Prägung für eine weitere Bebauung geeignet. Alternativen die nicht innerhalb des regionalen Grünzuges liegen, wurden bereits durch den Landschaftsplan ausgeschlossen und stehen somit nicht zur Verfügung. Standorte bei denen von einer geringeren Beeinträchtigung auszugehen ist, sind nicht vorhanden. Der Standort wurde so gewählt, dass östlich des Baugebietes weiterhin eine freie landschaftliche Schneise bestehen bleibt und so ein Biotopverbund nicht eingeschränkt wird. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch festgesetzte Anpflanzungen so in die Landschaft integriert, dass ein harmonischer Übergang geschaffen wird.

Seit der baulichen Realisierung des Bebauungsplanes Nr.2 aus dem Jahr 1995 (mit 8 Bauplätzen) und des Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem Jahre 2010 (mit 13 Bauplätzen) wurden seitens der Gemeinde keine Bauflächen zu Gunsten einer Wohnbebauung mehr ausgewiesen. Mit Ausnahme der vorhandenen Baulücken stehen daher seit längerer Zeit keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Aus diesen Gründen ist seit 2010 ein Anstieg der Wohneinheiten um 47; auf insgesamt 405 (Stand 31.12.2017) zu verzeichnen. Der Anstieg der Wohneinheiten basiert neben der baulichen Realisierung der Bebauungspläne in etwa zu gleichen Teilen der erfolgten Verdichtung des Innenbereiches. Die auf den privaten Grundstücken aktuell vorhandenen Baulücken wurden durch die Gemeinde ermittelt. Insgesamt bestehen innerhalb des Gemeindegebietes lediglich ca. 7 Baulücken zur Verfügung. Diese niedrige Anzahl basiert auf der Tatsache, dass auf-

grund der fehlenden Angebotserweiterung durch vorbereitende Bauleitplanung auf das bestehende Innenbereichspotential zurückgegriffen wurde. Diese Entwicklung ist städtebaulich erwünscht und wurde daher durch die Gemeinde vorangetrieben. Die bestehenden Baulücken stehen aktuell nicht zur Verfügung, dies in Verbindung mit der Tatsache, dass nach wie vor ein Ersatz- und Nachholbedarf besteht, hat die Gemeinde dazu veranlasst, einen weiteren Bebauungsplan als Angebotserweiterung aufzustellen. Die Baulückenerfassung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Bei der Gemeinde Stukenborn handelt es sich um eine dörflich geprägte Gemeinde im Ordnungsraum, mit einer intakten Infrastruktur. Dies beinhaltet das Vorhandensein einer gemeinsamen Grundschule mit Sievershütten und Hüttblek, eines Kindergartens mit Krippe und Hort, einem Bäckereifachgeschäft eines Bäckers mit Café integriert in einem Nahversorgungsmarkt, einer Bank, Physiotherapie, Autohaus mit Reparatur, einer Tankstelle, eines aktiven Gasthofes mit Sitzungsräumen (Saal) sowie sehr gut ausgestatteten Sportanlagen (Fußball und Tennis) incl. einer Mehrzwecksporthalle (gemeinsam mit Sievershütten und Hüttblek).

Die verkehrliche Anbindung zu den beiden nächstgelegenen zentralen Orten (Kaltenkirchen, Bad Bramstedt und Henstedt- Ulzburg) ist als gut zu bezeichnen.

Aufgrund der gegebenen Attraktivität werden vermehrt Anfragen zum Erwerb eines Bauplatzes gestellt. Diese stammen überwiegend von Bürgern, die aus Stukenborn stammen und wieder in Stukenborn ansässig werden wollen, aber auch von Stukenbornern (Ersatz- und Nachholbedarf) selbst. Die Gemeinde hat mit der Ausweisung von Neubauland gewartet, bis die vorhandenen Baulücken weitestgehend bebaut waren.

Dem Bürgermeister liegen derzeit mehrere Willensbekundungen für den Erwerb eines Wohnbaugrundstückes in der Gemeinde Stukenborn vor, die zurzeit nicht befriedigt werden können.

Die Realisierung des Baugebiets ist kurzfristig, in einem Bauabschnitt vorgesehen.

Die Ziele der vorliegenden Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 17 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die Bebauung der näheren Umgebung, insbesondere an die östlich gelegene Wohnbebauung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsform auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Plangebiet werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere

aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe und die angestrebte Wohnqualität zum einen als nicht realistisch und zum anderen als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht und mit der die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können. Gleichzeitig begrenzt sie die Bebaubarkeit aber auch auf eine Weise, die ein flächensparendes Bebauen erfordert. Darüber hinaus werden aber auch ausreichend große Freiflächen in Form von Hausgärten planerisch vorbereitet.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das typische Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft gewahrt bleibt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Dies entspricht der prägenden Umgebung des Plangebietes und trägt dazu bei, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

In jüngerer Vergangenheit ist es in einigen Straßen im Ort dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichten und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Einige der Wohnstraßen sind für heutige Verhältnisse schmal bemessen und besitzen auch keinen Gehweg. Es kam gelegentlich zu Behinderungen bei der Durchfahrt, und die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst schien nicht immer gesichert. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zudem das Ortsbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder. Um dieser Problematik vorzubeugen, werden für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt.

4.3 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt von Einzelhäusern auf zeitgemäß großen Grundstücken. Um die Bebauung in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen und zur Anpassung an die dorftypischen

Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung, erscheint eine der Situation angemessene Begrenzung der Ausnutzung der Grundstücke geboten. Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für ein Einzelhaus festgesetzt.

Die Festsetzung, dass je 450 m² Grundfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist, entspricht den heutigen Anforderungen an eine flächensparende Bebauung und berücksichtigt den Trend zu kleineren Grundstücken. Die Festsetzung trägt auch dazu bei, die Zahl der Kraftfahrzeuge zu begrenzen und die Wohnumfeldqualität bestehender Bebauung nicht unangemessen zu belasten.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft strahlen. Dabei werden zukünftige Bauherren in ihren Gestaltungsmöglichkeiten trotzdem nicht unangemessen eingeschränkt. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am des benachbarten Plangebietes und an den Farben der freien Landschaft.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Abgrenzung zur freien Landschaft wird eine 3,00 m breite Heckenanpflanzung festgesetzt. Dies ist zweireihig, mit einer Pflanze je laufenden Meter, mit standortgerechten Pflanzgut zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrswege wird den festgesetzten 2,00 m breiten Mulden zugeführt und dort versickert. Das Oberflächenwasser der einzelnen Grundstücke soll vor Ort erfolgen. Hierbei ist aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstandes eine Muldenversickerung vorzusehen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch zweifache Anbindung an den Ruhloweg sichergestellt. Die neu zu realisierende Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt im Mischprinzip, mit einer Gesamtausbaubreite von 6,50 m ausgebaut werden. Die Verkehrsberuhigung soll durch das vorgesehene Mischprinzip (keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn), Pflasterwechsel und Aufpflasterungen erreicht werden. Zur Straße Heidberg hin ist eine fußläufige Verbindung vorgesehen. Gleichzeitig berücksichtigt wurde auch eine Vergrößerung des Baugebietes mit einer zukünftigen verkehrlichen Erschließung vom Heidberg aus.

5 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Eigenbetriebes Wasserversorgung Amt Kisdorf.

Abwasserbeseitigung

Erfolgt über die Einleitung in das bestehende Leitungsnetz.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrswege wird den festgesetzten 2,00 m breiten Mulden zugeführt und dort Versickert. Das Oberflächenwasser der einzelnen Grundstücke soll vor Ort erfolgen. Hierbei ist auch eine Muldenversickerung anzustreben.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der SH Netz AG.

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 an das Netz der SH Netz AG ist möglich.

Löschwasserversorgung

Die Bemessung der ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel erfolgen und wird umgesetzt.

Die Löschwasserversorgung wird mit geeigneten Entnahmestellen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung) sichergestellt.

6 Hinweise

6.1 Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes befindet.

6.2 Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.

6.3 Geothermie

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von Erdwärme zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Stukenborn 14. NOV. 2019



(Der Bürgermeister)

