

B e g r ü n d u n g

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde
Tensfeld
Kreis Segeberg, für das Gebiet „zwischen Buchenweg und
Brunnenweg“.**

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Gestalterische Festsetzungen
 - Verkehrsflächen
 - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tensfeld hat am 08.07.2002 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 gefasst.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 10. Januar 2000 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im Südwesten der Ortslage Tensfeld und wird begrenzt:

im Norden durch die südliche Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“,

im Osten durch die Flurstücke 6/55; 6/50; 6/49,

im Süden durch den Sportplatz ,

im Westen durch die Flurstücke 6/60; 6/61 und 6/62.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,66 ha .

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 dient der Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke für den örtlichen Bedarf. Hiermit soll eine aktuelle örtliche Nachfrage befriedigt werden.

Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 sollen die

planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken und eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen.

Der gültige Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) und eine Grünfläche, die als Grill- und Spielplatz genutzt werden soll vor.

Die Gemeinde Tensfeld ist auf Dauer nicht in der Lage die Grün- und Spielplatzfläche, wie sie im Ursprungsplan Nr. 2 vorgesehen war, anzulegen und zu unterhalten.

Die Gemeinde verfügt aufgrund ihrer Größe über keinen eigenen Bauhof.

Nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat sich herausgestellt, dass die Umsetzung der Ausgleichsfläche und des Grillplatzes innerhalb des neuen Baugebietes nicht realistisch ist. Die Ausgleichfläche/Grünfläche ist an drei Seiten von Nachbarn umgeben. Deshalb soll jetzt diese Fläche einer Bebauung zugeführt werden und der Ausgleich an anderer Stelle geschaffen werden.

Die Ziele der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 5 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer Freifläche,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verhinderung einer massiven Bebauung im Ortsrandbereich,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können ca. 5 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2, innerhalb einer Doppelhaushälfte auf 1 Wohneinheit beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 2. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden

die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO, Nr.4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Garagen sind in ihrer Ausbildung und Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer generell zulässig sind. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) liegen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Verlängerung des Brunnenweges, der in einem Wendehammer mit einem Radius von 11,0 m endet, erschlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt 4,75 m. Die Straße ist somit auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet. Im Bereich der Wendeanlage sind 3 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Sie sind in wasser - und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das gleiche gilt für den vorgesehenen Gehweg, der den Anschluss an die fußläufigen Verbindungen innerhalb des Baugebietes und zu den Umgebungsbereichen herstellt.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Die Fläche im Plangebiet liegt derzeit brach. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein vorhandener Knick. Die Fläche liegt innerhalb der Bebauung die nach dem Bebauungsplan Nr. 2 entstanden ist. Im Süden befindet sich ein vorhandener Knick und dahinter liegt eine steile Böschung die zum Sportplatz führt.

Ortsbildprägende Bäume sind nicht vorhanden. Insgesamt sind keine besonders schützenswerten Lebensräume oder Biotope zu verzeichnen.

Das Gebiet ist als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden folgende Festsetzungen getroffen:

Minimierungsmaßnahmen:

- a) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 bei gleichzeitiger Einzelhausbebauung wird eine massive Versiegelung vermieden.
- b) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
- c) Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken ganzflächige versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig.
- d) Es wird textlich festgesetzt, dass das nicht verunreinigte Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist.
- e) Der Bebauungsplan setzt zur inneren Durchgrünung entlang des festgesetzten Fußwege zu pflanzende Einzelbäume fest. Sie sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über OK Terrain) zu pflanzen. Die mindestens 10 qm große Vegetationsfläche (pro Baum) ist durch geeignete Maßnahmen vor dem Überfahren zu sichern.
- f) Im Norden des Plangeltungsbereiches befindet sich ein erhaltenswerter Knick. Der Knick ist alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. Zwischen Knick und Baugrenze wird ein ca. 3,00 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Hier sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Die Pflege des Knickes und des Knickschutzstreifens obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend § 8 BNatSchG ist die Bauleitplanung verpflichtet, die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei ist stets eine volle Kompensation anzustreben.

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht wird in Schleswig-Holstein durch den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 geregelt. Der Erlass enthält als Anlage ebenfalls die Vorgaben zur Berechnung des Eingriffs und der zur Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.

Nachfolgend werden die durch die Planung vorbereiteten negativen Eingriffsfolgen für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufgezeigt und der zum Ausgleich erforderliche Kompensationswert ermittelt. In einem zweiten Schritt wird der Ausgleichswert den im Planungsgebiet getroffenen Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege gegenübergestellt und daraus das Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis ermittelt.

Schutzgut Boden

Bezugsgröße für die Ermittlung der Bodeneingriffe ist der zu erwartende Versiegelungsumfang durch die Erschließung sowie die maximal zulässige Überbauung der Grundstücke. Diese ergibt sich aus der für das Baugebiet festgesetzten überbaubaren Grundfläche von 0,25 zuzüglich der nicht ausgeschlossenen Überschreitung von bis zu 50 % für versiegelte Flächen und Nebenanlagen.

Daraus ergibt sich:

Versiegelung von Ackerflächen	
durch Bauflächen (4.400 m ² x 0,25 + 50 %)	1.650 m ²
durch Verkehrsflächen	<u>700 m²</u>
Gesamtversiegelung neu	2.350 m ²

Die Versiegelung der Bauflächen und der Verkehrsflächen ist im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen.

Demnach ergibt sich ein Kompensationserfordernis von

2.350 m ² x 0,5	1.175 m ²
plus Ersatz für Ausgleichsfläche aus B-Plan 2	<u>2.300 m²</u>

gesamt **3.475 m²**

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung sind somit zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Boden aber auch Landschaftsbild zu erwarten. Insbesondere sind aufgrund der neuen Planung zusätzliche Bodenversiegelungen in einem rechnerischen Umfang von bis zu ca. 3.500 m² möglich. Erfahrungsgemäß wird das zulässige Nutzungsmaß jedoch nicht voll ausgeschöpft. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierzu ist vorgesehen, auf dem Flurstück 39/6 in der Gemeinde Damsdorf eine Fläche von ca. 3.500 m² als Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche soll der Sukzession überlassen werden. Die Gemeinde sichert diese Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Schutzgut Wasser

Die versiegelungsbedingten Folgen für das Grundwasser sind im Plangebiet überwiegend ausgleichbar, da eine Versickerung festgesetzt ist. Für den Oberflächenwasserabfluss der Verkehrsflächen erfolgt zwar keine Kompensation vor Ort, das Defizit wird jedoch als vernachlässigbar eingestuft, erstens wegen der recht geringen Wassermengen und zweitens wegen der positiven Wirkung, d.h. Stabilisierung, innerhalb der Klärteichanlage.

Es besteht demnach kein weiterer Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

Schutzgut Arten und Biotope

Mit der vorliegenden Brachfläche sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen. Im Nordosten entfällt ein 25 m langer Knick. Hierfür wird Ersatz im Verhältnis 1:2 auf dem Flurstück 39/6 in der Gemeinde Damsdorf (wo auch der Ausgleich erfolgen soll) geschaffen. Als Abgrenzung zur restlichen Fläche wird ein 50 m langer Knick neu aufgesetzt. Die Gemeinde sichert auch diese Maßnahme ebenfalls durch den städtebaulichen Vertrag.

Damit ist die wertgleiche Wiederherstellung gem. Runderlass geschaffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Im Gegensatz zu den zuvor genannten Schutzgütern sind Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen bezüglich des Landschaftsbildes nur schwer quantifizierbar. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme wirkt die Erhaltung und nachhaltige Sicherung des südlich gelegenen Knicks. Die 1. Änderung liegt zwischen zwei Baugebieten. Innerhalb des Baugebietes übernehmen die festgesetzten Anpflanzungen insbesondere von Bäumen ortsbildgestaltende Funktionen.

Defizite verbleiben für das Landschaftsbild nicht.

Zusammenfassung

Auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass der durch das geplante Vorhaben initiierte Eingriff durch entsprechende Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege kompensiert werden kann. Defizite verbleiben für keines der betroffenen Schutzgüter.

Nachrichtliche Übernahmen

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird der den Süden begrenzende Knick (§ 15 b LNatschG) nachrichtlich übernommen.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

In einer lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde geprüft, ob und inwieweit die geplante Bebauung durch den im Süden des Plangeltungsbereiches bestehenden Sportplatz vor unzulässigen Lärmemissionen geschützt ist.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ außerhalb der Ruhezeiten grundsätzlich eingehalten werden. Auch innerhalb der Ruhezeiten wird der Richtwert mit Ausnahme von Sonntags eingehalten. Hier kann es zu einer Überschreitung von ca. 5 dB (A) kommen.

Da dieser Fall lediglich jeden zweiten Sonntag abzüglich der Spielpausen im Sommer und Winter eintreten kann, wird auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

Diese Aussagen gelten auch für die 1. Änderung.

Das Lärmschutzgutachten zum Ursprungsplan liegt auf Dauer öffentlich aus und kann jederzeit eingesehen werden.

Da die Überschreitungen an nicht mehr als 18 Tagen pro Jahr stattfinden, sind diese Überschreitungen als „seltene Ereignisse“ hinzunehmen. Eine Ausweitung des Sportbetriebes ist nicht geplant.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die gemeindeeigene Wasserversorgung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die zentralbetriebene Mischwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen und der bestehenden Klärteichanlage der Gemeinde Tensfeld zugeführt. Die Erweiterung der Klärteichanlage wird die Gemeinde umgehend in die Wege leiten.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt dezentral durch Verrieselung auf den einzelnen Grundstücken.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Ortes wird durch die Schleswig AG durchgeführt.

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³ /h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV 334-166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

8. Kosten

Die Gemeinde wird die Erschließung in eigener Regie durchführen.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

9. Hinweise

a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Tensfeld, den

Kreis Segeberg

Der Landrat

-Planungsamt-

(Bürgermeisterin)

(Stadtplanerin)