

# Begründung

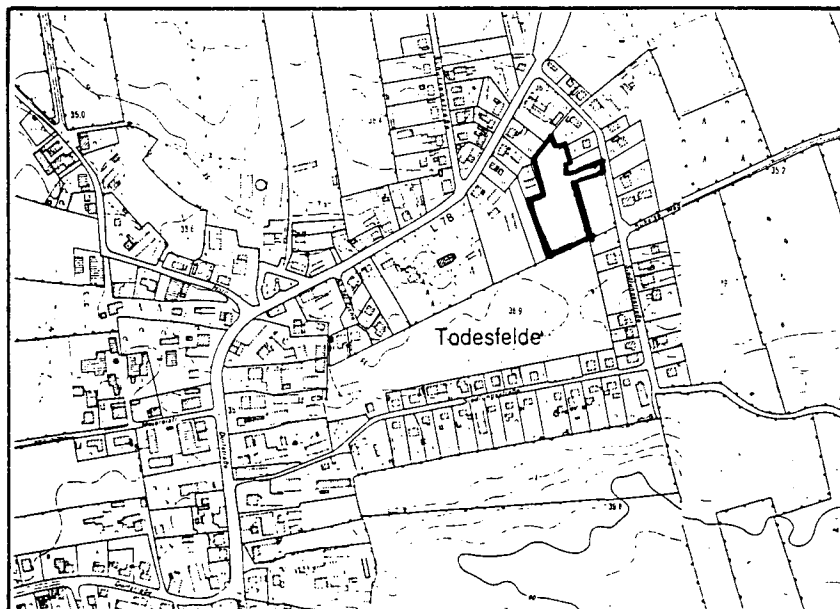
zum Bebauungsplan Nr.2

der Gemeinde Todesfelde

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Südlich der Dorfstraße und westlich der Siedlungsstraße“



## Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung 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 des Bebauungsplanes Nr.2**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Todesfelde hat am ..... den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 2 gefaßt.

Die Gemeinde Todesfelde verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich somit um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im Zentrum der Ortslage Todesfelde und wird begrenzt:

im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,  
im Norden durch die südliche Bebauung entlang der Straße „Dorfstraße“ und  
im Osten durch die westliche Bebauung entlang der „Siedlungsstraße“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinde Todesfelde fehlen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Insbesondere für jüngere Einwohner stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Durch den Bebauungsplan Nr. 2 soll die planungsrechtliche Voraus-

setzung geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen. Da sich das Plangebiet in Gemeindeeigentum befindet ist sichergestellt, daß das Bauland an ortsansässige Bewerber vergeben wird. Die Realisierung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 11 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Ausnutzung einer innerörtlichen Freifläche,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung ,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die geplante Realisierung von umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Todesfelde handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Bereich. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurzfristig vorgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,88 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA).....ca. 0,74 ha
- Verkehrsflächen .....ca. 0,14 ha

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können ca. 11 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern und neun Einzelhäusern in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Ausnahmsweise ist eine Einliegerwohnung zulässig , wenn diese nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung einnimmt. Die

Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu verhindern. 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. Diese sollen ein Einfügen in die zentrale Ortslage gewährleisten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs. 4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Die Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m, die Firsthöhe eine Höhe von 8,00 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) nicht überschreiten. Die Drenpelhöhen dürfen eine konstruktive Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- c) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiver Baukörper ermöglicht.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über eine neu an die Siedlungsstraße angebundene Erschließungsstraße erschlossen. Sie soll verkehrsberuhigt mit einer Gesamtausbaubreite von 7,00 m ausgebaut werden. Diese Beruhigung soll durch das vorgesehene Mischprinzip (keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn) erreicht werden. Weiterhin sind Fahrbahnversätze, Aufweitungen und Einengungen vorgesehen. Innerhalb der Fahrbahnbegrenzung sind Pflanzinseln vorgesehen, die zu einer Einengung des Verkehrsraumes führen. Auf Detaillierte Festsetzungen innerhalb der Ver-

kehrsfläche wird verzichtet, um der Detailplanung nicht vorzugreifen. Die Straße endet in einer Wendeanlage mit einem Radius von 10,0 m. Sie ist somit auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet. Die Verkehrsfläche ist so konzipiert, daß eine Erweiterung des Wohngebietes jederzeit möglich ist. Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 BauGB nur Flächen in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehendem Bedarf erforderlich ist.

Da jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und entsprechende Festsetzungen. Es handelt sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hierbei um folgende Maßnahmen:

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

- a) Durch die Bebauung einer innerörtlichen Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird eine massive Versiegelung vermieden.
- c) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
- d) Es wird textlich festgesetzt, daß Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Darüberhinaus sind auf den privaten Grundstücken ganzflächige versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig.
- e) Es wird textlich festgesetzt, daß nicht verunreinigtes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

## **Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen**

a) Der Bebauungsplan setzt zur inneren Durchgrünung und gleichzeitigen Platzgestaltung im öffentlichen Straßenraum zu pflanzende Einzelbäume fest. Da der Detailplan zum Ausbau der Erschließungsstraße noch nicht festliegt, die Anlage von Pflanzinseln aber realisiert werden soll, wird auf eine zeichnerische Festsetzung der zu pflanzenden Bäume verzichtet. Es wird aber festgesetzt, daß im Straßenraum mindestens 10 Einzelbäume - als einheimische Laubbäume - mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen sind. Die mindestens 12 qm große Vegetationsfläche (pro Baum) ist durch geeignete Maßnahmen vor dem Überfahren zu sichern.

b) Im Westen des Plangeltungsbereiches wird eine 1,50 m breite Heckenanpflanzung festgesetzt.

Die Anpflanzung erfolgt einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,00 m. Es sind Pflanzen aus dem Artenspektrum des Schlehen-Hasel Knickes zu pflanzen.

Die Pflege der Heckenanpflanzung obliegt dem Eigentümer.

Zusätzlich zu den beschriebenen minimierenden Maßnahmen ist zur vollständigen Kompensation des Eingriffes die Anlage einer Sukzessionsfläche in einer Größe von 2.400qm notwendig. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km vom eigentlichen Baugebiet.

Die auf dieser Fläche notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und natürliche Selbstüberlassung) werden durch Vertrag geregelt. Dieser Vertrag, in dem sichergestellt ist, daß zum einen die Gemeinde Eigentümerin der Fläche ist und sich zum anderen verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, wird im Rahmen der öffentliche Auslegung der Begründung als Anlage beigefügt.

## **Bilanzierung**

### **Bestand**

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Auf der beplanten Fläche befindet sich kein Gehölzbewuchs.

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

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert ( Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der gegebenen Nutzung der landschaftlichen Ausstattung und der angrenzenden Bebauung eine geringe Qualität. Klimatisch sind durch die ebene Geländesituation homogene Gegebenheiten anzutreffen. Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren nicht. Als Bodenart liegt Sand/lehmiger Sand vor.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

### Eingriff

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht betroffen. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch den Bebauungsplan ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Todesfelde als Eignungsgebiet für eine Bebauung ausgewiesen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Todesfelde entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme,

- der Bodenversiegelung, (Erschließung, Betriebsgebäude, Lagerplätze und Stellplätze)
- von Emissionen ( Hausbrand , Kfz. Verkehr)
- von Abwässern

Im Hinblick auf den Boden ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Maximal mögliche Bebauung	7400 x 0,45 (GRZ + 50%)	= 3330qm
Erschließung		= <u>1400qm</u>
Summe		= 4730qm

Das heißt, daß durch den Bebauungsplan die Bodenfunktion auf maximal 0,473 ha völlig ausgesetzt wird.



## **Abschließende Bilanz**

### **Wasser**

Ein Ausgleich des Eingriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagwassers sichergestellt ist. Zusätzlich ist die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagwassers von den Dächern anzustreben.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

### **Landschaftsbild**

Durch die harmonische und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in den Ortsteil und der Tatsache, daß es sich bei der Bebauung um eine Freifläche innerhalb der Ortslage handelt, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

### **Boden**

Insgesamt steht der Versiegelung durch die maximal mögliche Bebauung im Außenbereich incl. notwendiger Erschließung von ca.4730 qm eine Ausgleichsfläche von 2400 (außerhalb des Geltungsbereiches) gegenüber, wodurch in Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli 1998 der notwendige Ausgleich erbracht ist.

## **5. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Aufgrund der Lage der Baugebietes und der schwachen verkehrlichen Frequentierung der anliegenden Straßen sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

## **Geruchsschutz**

Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen liegen außerhalb der durch intensive Schweinemast bedingten Immissionsschutzradien. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Das Gebiet wird an die in Planung befindliche vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Gebiet wird an die vorhandene Kanalisation mit Anschluß an die vorhandenen und noch zu belüfteten Klärteiche angeschlossen. Der Bauantrag für die Belüftungsanlagen und die Fertigstellung ist kurzfristig vorgesehen. Die Gemeinde ist sich darüber bewusst, dass ohne die Erweiterung der Kläranlagenkapazität, die notwendige gemeindliche Bestätigung einer sichergestellten Erschließung, im Wege der Bauanzeige bzw. im Baugenehmigungsverfahren nicht erfolgen kann.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt auf dem eigenen Grundstück.

### **Stromversorgung**

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

### **Abfallbeseitigung**

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

### **Feuerlöschleinrichtung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400- in dem Plangebiet sichergestellt. Es wird eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Plangebiet bereits im Besitz der Gemeinde befindet.

**8. Kosten**

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb und Ausbau der Straße	_____	DM
vorgesehene Beleuchtung	_____	DM
Regenwasserentwässerung	_____	DM
Grunderwerb und Ausgleichsmaßnahmen	_____	DM
Gesamtkosten	_____	DM
	=====	

Die Kosten, werden durch städtebaulichen Vertrag auf die Grundstückserwerber umgelegt.

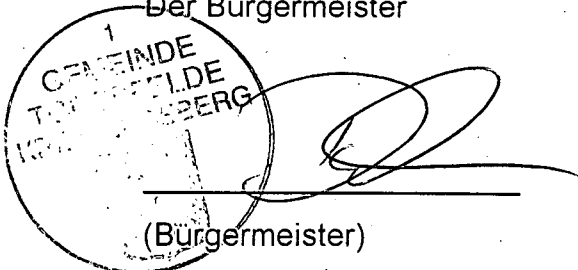
**9. Hinweise**

- 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. Dies gilt insbesondere, da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe von einem Hügelgrab befindet.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Todesfelde

Der Bürgermeister

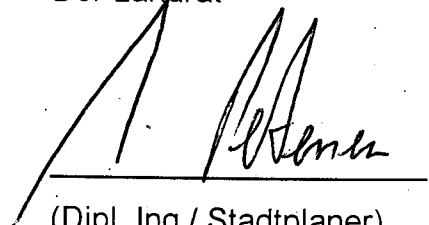
(Bürgermeister)



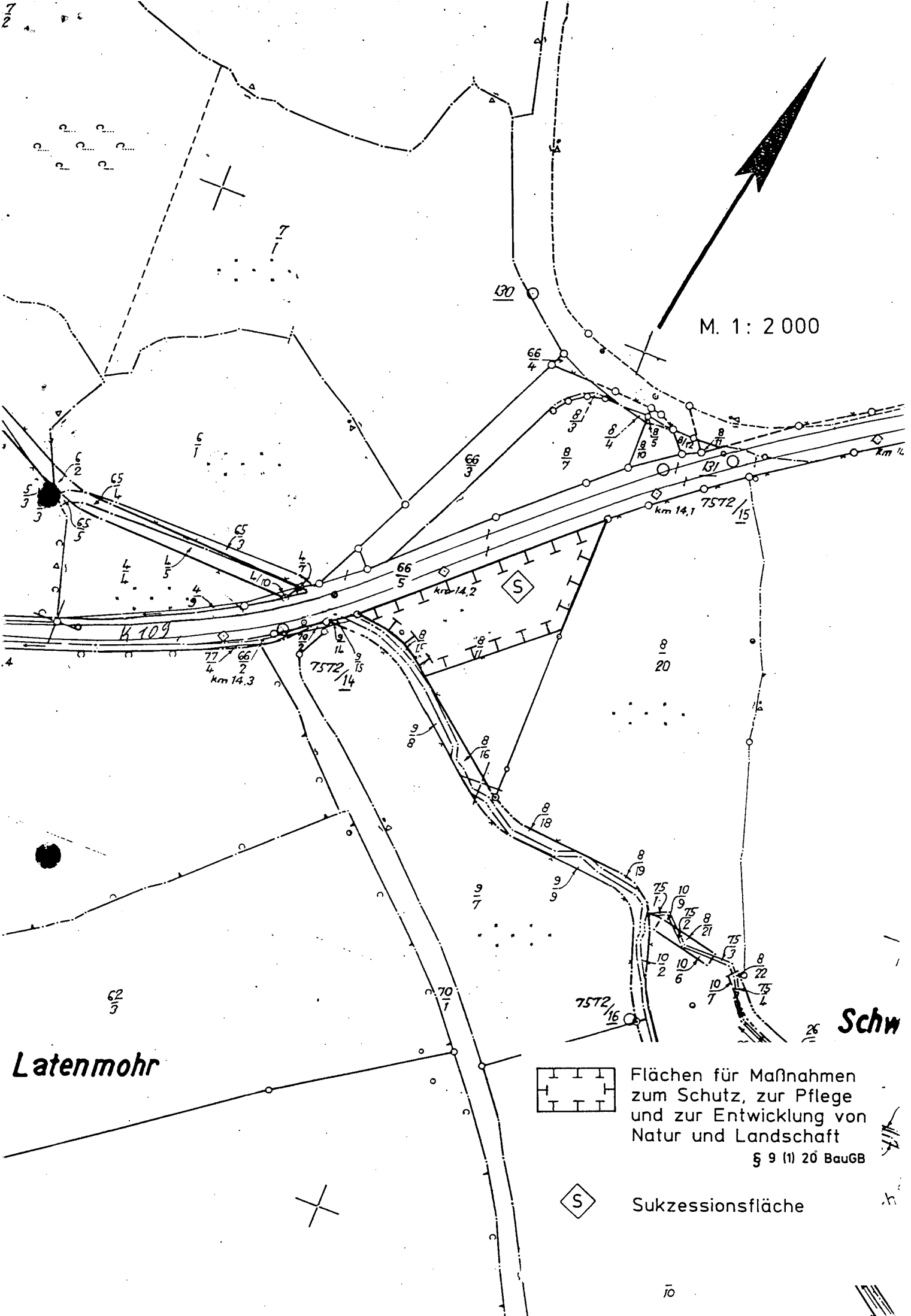
Kreis Segeberg

Der Landrat

(Dipl. Ing / Stadtplaner)

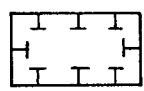


M. 1: 2 000



Latenmohr

Schw



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB



Sukzessionsfläche