
Satzung der Gemeinde Trappenkamp über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet „Iserstraße/Ecke Hermannstädter Straße“,

**- Nördlich der Iserstraße, westlich der Hermannstädter Straße und südlich der
Forstmeisterstraße -**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Umweltbericht
 6. Immissionsschutz
 7. Ver- und Entsorgung
 8. Umsetzung der Planung
 9. Kosten
-

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trappenkamp hat in ihrer Sitzung am 9. September 2004 beschlossen, für das Gebiet - nördlich der Iserstraße, westlich der Hermannstädter Straße und südlich der Forstmeisterstraße - den Bebauungsplan Nr. 20 aufzustellen.

Auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma ME-Meerestechnik soll das Fabrikationsgebäude abgerissen werden und mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und einer gewerblichen Nutzung, die sich nicht nur auf die Versorgung des Gebietes beschränkt, bebaut werden. Der örtliche Bedarf an dringend benötigten Wohnbaugrundstücken soll hier mit gedeckt werden.

Für das alte Fabrikgebäude wurde zwischenzeitlich eine Abrissgenehmigung erteilt. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche derzeit als GE-Fläche dargestellt; deshalb wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 20 die 20. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Lt. Regionalplan für den Planungsraum I sind das traditionelle ländliche Zentrum Bornhöveds und die gewerblich geprägte Gemeinde Trappenkamp als gemeinsames Unterzentrum im ländlichen Raum weiterzuentwickeln. Zur Stärkung ihrer zentralörtlichen Funktion ist eine abgestimmte Siedlungs- und Infrastrukturplanung erforderlich.

Mit der Ausarbeitung des Planes wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt mitten in der Gemeinde Trappenkamp. Es wird eingegrenzt von der Iserstraße im Süden, dem Flurstück 582/4 im Westen, den Flurstücken Nr. 589/10; 582/5 und 582/2 im Norden und den Flurstücken 582/20; 582/25; 582/26; 582/24; 582/23 an der Hermannstädter Straße im Osten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsziele

Der Gemeinde Trappenkamp fehlen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 soll auf den vorhandenen Grundstücken die planungsrechtliche Voraussetzung einer zusätzlichen Wohnbebauung in Form einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden.

Durch diese planerische Innenentwicklung können zusätzliche kostengünstige Bebauungsmöglichkeiten angeboten werden, ohne dass weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, durch Nachverdichtung in besiedelten Bereichen die Zersiedelung der freien Landschaft zu mildern.

Die vorhandene städtebauliche Situation kann durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden.

Nördlich angrenzend befinden sich mehrere Wohnhäuser, ein Heizungs- und Sanitärbetrieb, Garagen, ein Mehrfamilienwohnhaus und eine private Werkstatt für einen Motorradclub. In der 20. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan aufgestellt wird, wird dieser Entwicklung Rechnung getragen und gleichzeitig ein verträglicher Übergang zwischen den verschiedenen Nutzungen sichergestellt.

Im Bereich zur Hermannstädter Straße wurden 4 neue Einfamilien-/Doppelhäuser errichtet.

Als Übergang zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet können neun Wohnhäuser und im Mischgebiet 2 Gebäude entstehen.

Die Ziele definieren sich wie folgt:

- Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Bedarf
- Vermeidung einer massiven Bebauung
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- Städtebauliche sinnvolle Arrondierung einer innerörtlichen Fläche
- Gewährleistung einer typischen Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

4. Inhalt der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 soll eine zeitgemäße und maßvolle Nachverdichtung des Baugebietes vorbereitet werden.

Entsprechend der benachbarten Bebauungsstruktur und in Verbindung mit den von der Gemeinde verfolgten Planungszielen wird der südliche Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt und der nördliche Bereich als Mischgebiet (6 BauNVO).

Durch die textliche Festsetzung der Ziffern 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen bzw. bestimmte zulässige Arten nicht zulässig. Diese Einschränkung erfolgt mit dem Ziel, eine ausreichende Wohnruhe und eine bessere Einbindung in vorhandene Baustruktur zu gewährleisten. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Drenpelhöhe und der Grundflächenzahl geregelt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten für den einzelnen Bauherrn bieten. Die Bebauung soll mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise erfolgen, wobei zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung Mindestgrundstücksgrößen festgelegt werden. Aus dem gleichen Grunde wurden auch eine Grundflächenzahl von 0,4 und die Beschränkung der Wohneinheiten auf eine pro Wohngebäude festgesetzt. Zur Realisierung von evtl. notwendigen Einliegerwohnungen behält die Gemeinde sich vor, ausnahmsweise auch eine 2. Wohneinheit zuzulassen, wenn ihre Wohnfläche nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung umfasst.

Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden detaillierte textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten, um eine gestalterische Anpassung des Neubaugebietes an die vorhandenen durch umliegende Bebauung geprägten gestalterischen Strukturen der Ortslage sicherzustellen. Im Einzelnen handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung, Material, Farbe, Dachgestaltung, Drenpelhöhe und gleiche Konstruktionsprinzipien bei Doppelhäusern.

Die Festsetzungen sind dem Teil B - Text unter Ziffer 6 zu entnehmen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Iserstraße bereits voll erschlossen. In der Tiefe wird die Fläche über einen privaten Wohnweg erschlossen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

5. Umweltbericht gem. § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

5.1 Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Siehe vorstehende Ausführungen.

b) Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bebauungsplan relevant sind.

Die im Bundesnaturschutzgesetz, im Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) in der z. Zt. gültigen Fassung, festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung entsprechend berücksichtigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts zu ermitteln:

- Boden (Aussagen über die Bodenarten und Bodentypen der Freiflächen, Ermittlung der bereits versiegelten Flächen)
- Wasser (Grundwasser)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope, Baumbestand (aktuelle Überprüfung in der Örtlichkeit)
- sowie des Landschaftsbildes
- Artenschutz
 1. Gibt es Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen?
 2. Gibt es keine Hinweise, ist eine Potentialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung ausreichend.

Besonders bei älteren oder längere Zeit leer stehenden Gebäuden ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass Fledermäuse hier ihr Winter- und/oder Sommerquartier haben.

Die Aufstellung eines separaten Grünordnungsplanes gemäß § 6 LNatSchG ist für den B-Plan 20 nicht erforderlich.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Entlang der Hermannstädter Straße ist das Gebiet bereits mit Wohngebäuden nach § 34 BauGB bebaut worden. Das Fabrikationsgebäude der ehemaligen Firma ME-Meerestechnik soll abgerissen und die versiegelte Fläche von ca. 3.600 m² entsiegelt werden. Dieses Grundstück soll mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und gewerblichen Nutzungen, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, bebaut werden.

Das Grundstück kann als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden. Es ist kein Bestand an schützenswerten Bäumen oder Sträuchern im Geltungsbereich vorhanden.

Beeinträchtigungen der Umwelt entstehen durch die geplante Bebauung/Versiegelung in diesem Bereich nicht.

b) Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung kann max. eine Fläche von ca. 4800 m² für Gebäude, Straßen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u. a. versiegelt werden. Insgesamt können elf weitere Gebäude entstehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung beurteilt sich die künftige Bebauung nach § 34 BauGB. Danach wären Vorhaben/Erweiterungen zulässig, die sich hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgröße, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Nachverdichtung findet innerhalb der geschlossenen Ortslage statt. Dies entspricht auch dem Gebot, schonend und sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Da die Grundstücke bereits voll erschlossen sind, bieten sie sich für eine Nachverdichtung im Innenbereich kostengünstig an. Alternativen hierzu gibt es nicht.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist aufgrund des Bestandes von Natur und Landschaft, der Größe der zu untersuchenden Fläche und der zu erwartenden Eingriffe nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung berücksichtigt.

Die Grundstücke können als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden. Es ist kein Bestand an schützenswerten Bäumen oder Sträuchern im Geltungsbereich vorhanden.

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden Festsetzungen über die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie über die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes getroffen.

Zur besseren Einbindung in das Ortsbild werden eine Drenpelhöhe von max. 0,80 m und eine Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.

Es können elf neue Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 + 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u. a. versiegelte Flächen max. neu geschaffen werden:

Baugebietsgröße ca. $7120 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2848 \text{ m}^2$

plus 50 % für Ga, ST, Zuf., Zuw., = 1424 m^2

plus Wohnweg = 520 m^2 .

Insgesamt = 4792 m^2 max. versiegelte Fläche.

Aufgrund der neuen Planung sind zusätzliche Bodenversiegelungen in einem rechnerischen Umfang von bis zu ca. 4800 m^2 möglich. Erfahrungsgemäß wird das zulässige Nutzungsmaß jedoch nicht voll ausgeschöpft.

Bei Nichtdurchführung der Planung beurteilt sich die künftige Bebauung nach § 34 BauGB. Danach wären Vorhaben/Erweiterungen zulässig, die sich hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgröße, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In

diesem Falle wäre eine wesentlich größere Verdichtung/Versiegelung möglich.

Boden

Im Bereich der Firma ME-Meerestechnik kann einerseits eine Fläche von ca. 4800 m² versiegelt und andererseits eine Fläche von 3600 m² entsiegelt werden.

Bei einer Bebauung nach § 34 BauGB, die sich nach den Einfügekriterien beurteilt, wäre eine wesentlich höhere Versiegelung möglich.

Auch die restlichen Flächen liegen im Innenbereich.

Ein Ausgleich ist für Flächen, die nach § 34 BauGB bebaubar sind, nicht erforderlich.

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

Das Landschaftsbild wird durch den Abriss des Fabrikationsgebäudes und den Neubau der Wohnhäuser nicht negativ beeinträchtigt. Zur besseren Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild wird die Dachneigung mit 35° bis 45° und die Form der Dächer als Sattel-/Walmdach festgesetzt.

Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotop und Baumbestand

sind wie eine Ortsüberprüfung ergab im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Artenschutz

Es ist möglich, dass in dem Fabrikationsgebäude der ehemaligen Firma ME-Meerestechnik Fledermäuse oder andere Tiere ihr Quartier bezogen haben.

Ein Mitglied des BUND hat vor und während der Abrissarbeiten der ehemaligen Fabrikationshalle auf mögliche Fledermausvorkommen geachtet. Ab Anfang Mai hat er bei abendlichen Kontrollgängen überprüft, ob Fledermäuse zu sehen sind. Es wurden keine Fledermäuse gesichtet.

Während der Abrissarbeiten des Fabrikationsgebäudes fand man in einem freigelegten Stahlträger eines Hallennebengebäudes zersetzten Fledermauskot. Durch die Ansiedlung von Hornissen, deren Waben vor längerer Zeit den Platz eingenommen haben, waren die Fledermäuse verdrängt worden.

Die täglichen Besuche auf der Baustelle ergaben, dass gegenwärtig keine Fledermäuse mehr vorhanden sind.

Als Quartierslager wurden Fledermausstollen auf der Naturschutzfläche „ehemaliges Kalksandsteinwerk“ artgerecht hergestellt.

Es gibt keine Hinweise, dass im vorliegenden Gebiet besonders oder streng geschützte Arten von Pflanzen und Tieren durch die Planung beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Beurteilung der Beeinträchtigung auf Tiergruppenarten wird von den grundsätzlichen Potenzialen der Flächen ausgegangen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.

Diese kostengünstige Nachverdichtung im Innenbereich eignet sich hervorragend für solche Baumaßnahmen. Hierdurch wird vermieden, dass zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes und des räumlichen Geltungsbereiches kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten entfällt

b) Überwachung

Im Rahmen des Bauantragverfahrens werden die Belange der Umwelt mit berücksichtigt und auf deren Umsetzung geachtet.

Mit der Durchführung der Bebauung ist die Maßnahme abgeschlossen. Die Flächen werden als Einfamilienhausgrundstücke genutzt.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt sind nicht notwendig.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die innerörtliche Fläche wird z. Zt. durch eine Gewerbebrache und Wohngebäude genutzt. Auf der Fläche befinden sich keine besonderen schutzbedürftigen Anpflanzungen. Jetzt soll kostengünstiges Bauland zur Verfügung gestellt werden. Diese Planung nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu realisieren. Gleichfalls wäre auch eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig. Dies würde u. U. eine wesentlich höhere Verdichtung/Versiegelung ermöglichen. Aus diesem Grunde ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

6. Immissionsschutz

Nördlich anschließend befinden sich mehrere Wohnhäuser, ein Heizungs- und Sanitärbetrieb, Garagen, ein Mehrfamilienwohnhaus und eine private Werkstatt für einen Motorradclub.

Diese tatsächliche Nutzungsstruktur rechtfertigt es, die Baugebiete so zu gliedern, dass eine geordnete und verträgliche Nachbarschaft sichergestellt werden kann. Diese Ausgangslage soll jetzt fortgesetzt werden. Da die unterschiedlichen Nutzungen schon vorhanden sind, müssen sowohl die gewerblichen Betriebe wie auch die Wohnbebauung schon jetzt aufeinander Rücksicht nehmen. Die unterschiedliche flächenhafte Darstellung ergibt sich aus dem Bestand heraus und dadurch, dass die vorhandenen Betriebe nicht zusätzlich durch heranrückende Wohngebäude beeinträchtigt und die Wohngebäude nicht durch Immissionen der Betriebe eingeschränkt werden sollen. Ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen (wie bereits vorhanden) wird so sichergestellt und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung durch Immissionen entstehen durch die geplante Bebauung in diesem Bereich nicht.

Immissionsschutz ist aufgrund der geplanten und tatsächlich vorhandenen Nutzungen nicht erforderlich.

Die Immissionen vom angrenzenden Parkplatz des Gebäudes Kaisersaal von den Zeugen Jehovas treten nur an Sonntagen vom Herbst bis zum Frühjahr auf. Mit Im-

missionen ist von an- und abfahrenden Fahrzeugen morgens und nachmittags von ca. 1 Stunde auszugehen. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauVNO sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Rücksprache mit den an diesem Standort lebenden Anwohnern ergab, dass der an- und abfließende Verkehr nicht als störend empfunden wird.

Aus diesem Grunde wird ein gesondertes Immissionsgutachten für entbehrlich gehalten. Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Eine detaillierte Beurteilung der Verhältnisse erfolgt auf der Vorhabenebene.

Die Gesamtsituation rechtfertigt diese Darstellung.

7. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist vollständig vorhanden. Zusätzliche Bauvorhaben können an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Restabfall- und Bioabfallgefäße sind am Abfuhrtag an der Iserstraße bzw. Hermannstädter Straße bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken sind ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090:2003-05 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

Auf die im Erdreich verlegten Telekommunikationskabel der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG ist Rücksicht zu nehmen. Vor Beginn der Erdarbeiten sind entsprechende Erkundigungen einzuholen.

8. Umsetzung der Planung

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die jeweiligen Grundeigentümer. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

9. Kosten

Für die Umsetzung der Planung sind keine kostenrelevanten städtebaulichen Maßnahmen erforderlich.

Gemeinde Trappenkamp
Der Bürgermeister

Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Landrat
Planungsamt

(Bürgermeister)

(Stadtplanerin)