

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Weddelbrook

für das Gebiet

“ Westlich der Heidmoorer Strasse K 48, nördlich der vorhandenen Sporthalle“

Begründung

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines / Verfahren
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Planungsinhalt
 - 4.1 Vorhabenbeschreibung
 - 4.2 Festsetzungen
 - 4.3 Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 4.4 Durchführungsvertrag
 5. Umweltbericht
 6. Ver- und Entsorgung
 7. Umsetzung, Kosten
 8. Hinweise
-

1. Allgemeines / Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weddelbrook hat in ihrer Sitzung am beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen. Mit dieser Planung soll die Errichtung einer Privatschule planungsrechtlich umgesetzt werden. Die Anlagengenehmigung erfolgt durch die Bauaufsicht des Kreises Segeberg auf der Grundlage der LBO. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde der Kreis Segeberg – Bauleitplanung- beauftragt.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 5 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) 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) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung,

Im Regionalplan ist die Fläche des Plangebietes dem ländlichen Raumzugeordnet und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Die Errichtung der Privatschule ist hiermit grundsätzlich vereinbar. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Privatschule ist für den Schuljahresbeginn 2012 vorgesehen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Ortslage und umfasst eine Größe von ca. 1,60 ha. Der Planbereich wird zurzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

3. Planungsziele

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Errichtung einer zurzeit in Hitzhusen ansässigen Privatschule. Da bei dem angestrebten Vorhaben die Voraussetzungen des § 35 (1) BauGB nicht gegeben sind, ist als planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage für die Genehmigung der Anlage eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Der Neubau wird notwendig, da der bisherige Standort in Hitzhusen an seine Grenzen stößt und die gestiegene Nachfrage nach Schulplätzen einen Neubau erforderlich macht. Der Standort Weddelbrook wurde gewählt, da er zentral im bisherigen Einzugsgebiet der Privatschule liegt und die neugebaute Sporthalle und die angrenzenden Sportplätze für den Schulunterricht mit genutzt werden können.

4. Planungsinhalt

4.1 Vorhabenbeschreibung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Privatschule mit integriertem Kindergarten. Geplant ist eine zweizügige Schule bis zum Abitur. Die Schule ist ausgelegt auf ca. 550 Schüler.

4.1.1 Standortwahl

Für die Standortwahl sind verschiedene Faktoren ausschlaggebend, insbesondere die

- günstige Lage der Schule im avisierten Einzugsgebiet,
- gute verkehrliche Anbindung,
- Verfügbarkeit der Fläche,
- Nähe und Verfügbarkeit zu Sportanlagen und einer Sporthalle.

Der gewählte Standort wird den genannten Anforderungen gerecht.

4.1.2 Bauliche Anlagen

Geplant ist eine dreigeschossige Anlage mit einer Firsthöhe von ca. 12,00 m. Neben den notwendigen Klassenräumen und Lehrerzimmern sind auch Ruheräume, Kreativräume, eine Bibliothek, eine Mensa und naturwissenschaftliche Kursräume Bestandteil des Konzeptes. Integriert ist auch ein Kindergarten. Die Freiflächen werden als Schulhof bzw. gärtnerisch angelegt. Integriert werden auch die notwendigen Stellplätze und eine Baushaltestelle.

Die baulichen Anlagen befinden sich in maximaler Entfernung zu den angrenzenden Wohngebäuden. Ein Streifen von mindestens 9,00 m zum angrenzenden offenen Graben wird zudem von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freigehalten.

4.1.3 Erschließung/ Verkehr

Das Vorhabengrundstück liegt an der freien Strecke der K 48. Gemäß §§ 29 und 30 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden. Sie sind in einer Entfernung bis zu 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn zustimmungspflichtig durch den Träger der Straßenbaulast. Ausnahmen bedürfen ebenfalls der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Gleiches gilt auch für die festgesetzten Sichtflächen im geplanten Zufahrtsbereich.

Die Erlaubnis des Trägers der Straßenbaulast ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Zufahrten zu der Kreisstraße geschaffen oder geändert werden sollen (§ 21 i.V.m. § 24 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein, s. hierzu Ziff. 4.2). Die sich aus diesen gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Anbauverbotszonen sind nachrichtlich im Plan dargestellt.

Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück erfolgt von der Kreisstraße 48 aus (s. Vorhabenplan). Diese Zufahrt auf freier Strecke bedarf noch der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers. Die Zufahrten sind so angelegt, dass die Straßenbegleitbäume nicht berührt werden.

Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der K 48 sind nicht vorgesehen. Die gem. Straßen- und Wegegesetz bestehende Anbauverbotszone von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand wird eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Zufahrt zur K 48 ein Detailplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung folgender Punkte beim FD 66.00 des Kreis Segeberg einzureichen ist:

- Höhenverhältnisse
- Entwässerung
- Beschilderung
- Kilometrierung
- OD-Grenze
- Die Sichtdreiecke nach RAS – K1

Die Schleppkurven für ein 3-achsiges Bemessungsfahrzeug (Fahrkurve für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) nach EAE 85/95. Oder der Nachweis durch einen 3-geteilten Bogen nach RAS-K1.

Für die Zufahrten zur K 48 sind Sondernutzungsverträge mit dem Kreis Segeberg zu schließen. Die Zufahrten sind in Pflaster oder Asphalt herzustellen.

Auf die ständige Freihaltung des Lichtraumprofils und der Sichtdreiecke wird besonders hingewiesen.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden.

Bei der Kreisstraße handelt es sich um eine öffentliche Straße, die Grundsätzlich in der Lage ist die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Seitens der Gemeinde wird aber versucht die Situation im Kreuzungsbereich zu entschärfen. Konkrete Maßnahmen sind derzeit aber nicht geplant, diese bedürfen auch einer engen Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Nach Realisierung der Schule wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Überquerungshilfe (Fußgängerüberweg) gegeben sind. Dies ist abhängig von der Verkehrsmenge und der Anzahl Fußgänger, die die Straße queren.

Geprüft werden auch die Möglichkeiten den bestehenden Radweg in Richtung Heidmoor zu verlängern.

Hinsichtlich des ÖPNV wird im Zuge der Realisierung der Schule mit dem zuständigen Träger geprüft, ob die Aufnahme einer neuen Verbindung sinnvoll ist. Derzeit wird bei der bestehenden Schule in Hitzhusen auf den individuellen Verkehr, in Form von Fahrgemeinschaften gesetzt.

Die Abstimmung mit dem Träger des ÖPNV setzt aber eine genaue Analyse der benötigten Fahrstrecken voraus. Eine solche ist erst bei Inbetriebnahme der Schule, unter genauer Kenntnis des Bedarfes möglich.

4.2. Festsetzungen

4.2.1 Art der Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung als Schule und Kindergarten festgesetzt

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung werden die hiermit typischerweise verbundenen baulichen Anlagen als zulässig festgesetzt. Für die vorgesehene Schule sind das im Wesentlichen das Schulgebäude mit Kindergarten, Mensa, Küche und Foyer, sowie der Schulhof mit Garten und die notwendigen Stellplätze.

4.2.2 Maß der Nutzung, überbaubare Fläche

Zur Begrenzung des Nutzungsmaßes erfolgen eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und die Festlegung der zulässigen Grundfläche im Umfang der überbaubaren Fläche.

Hierbei sind die §§ 29 und 30 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein zu beachten, wonach Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden dürfen, und in einer Entfernung bis zu 20 m zustimmungspflichtig durch den Träger der Straßenbaulast sind, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugver-

kehr bestimmten Fahrbahn. Ausnahmen bedürfen ebenfalls der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Diese Anbauverbotszonen zur Kreisstraße werden nachrichtlich in den Plan übernommen und berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden die Baugrenzen so festgelegt, dass ein Mindestabstand von 9,00 m zum nördlich angrenzenden Graben eingehalten wird.

4.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.4 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dem Vertrag werden insbesondere der Realisierungszeitraum des Vorhabens, erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung und finanzielle Aspekte geregelt.

5. Umweltbericht**5.1 Kurzübersicht**

| Schutzgut | Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|----------------------|--|---------------|
| Mensch | Emissionen im Rahmen eines ordnungsgemäßen Schulbetriebes, Zunahme des Verkehrs | ▪ |
| Pflanzen | Keine Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung, | ▪ |
| Tiere | Keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse | - |
| Landschaft | Freie Einsehbarkeit des <u>Plangebietes</u> durch Fehlen geeigneter Gehölzstrukturen o.ä. | ▪▪ - |
| Boden | Versiegelung und einhergehende Zerstörung vorhandener Bodenfunktionen | ▪▪▪ |
| Wasser | höherer und schnellerer Abfluss des Niederschlagwassers | ▪▪ |
| Klima | Luftklimatische Emissionen entsprechend dem Siedlungsraum | - |
| Kultur und Sachgüter | Archäologische Funde der Neuzeit sind im Plangebiet nicht vorhanden. | - |
| Wechselwirkungen | Regionale Veränderungen der Standortfaktoren aufgrund der Versiegelung, verbesserte Lebensbedingungen gebüsch- und saumbewohnender Tierarten durch Anpflanzungen | ▪ |

▪▪▪ sehr erheblich ▪▪ erheblich ▪ wenig erheblich - nicht erheblich

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Errichtung einer zurzeit in Hitzhusen ansässigen Privatschule. Da bei dem angestrebten Vorhaben die Voraussetzungen des § 35 (1) BauGB nicht gegeben sind, ist als planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage für die Genehmigung der Anlage eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig

Bedarf an Grund und Boden:

| | | |
|------------------------------------|-----|--------|
| Geltungsbereich | ca. | 1,6 ha |
| - davon Sondergebiet | ca. | 1,4 ha |
| - davon Anpflanzungen/ Grünflächen | ca. | 0,2 ha |

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und –planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Fachgesetze

| | Ziele des Umweltschutzes | Berücksichtigung in der Planung |
|---|---|--|
| <p>Der Umweltbericht fordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Nach §1 (6) Nr.7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.</p> | | |
| BNatSchG ¹ : | Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc. | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz Erhalt der Bodenfunktionen im Naturhaushalt |
| BBodSchG ² : | Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen, Bodenverdichtungen |

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

Fachpläne

Im **Regionalplan** ist die Fläche des Plangebietes dem ländlichen Raum zugeordnet und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Gemäß dem Regionalplan I (1998) ist die Gemeinde Weddelbrook dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Weddelbrook sieht für den Eingriffsstandort keine spezifischen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Der Bereich ist dargestellt als zukünftige Siedlungsfläche 2. Priorität.

Der **Flächennutzungsplan** weist den geplanten Eingriffsstandort als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts wie folgt ermittelt:

- Boden, Wasser, Klima und Luft (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotope (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Artenschutz (dreifache Begehung des Geländes unter Hinzunahme des örtlichen Naturschutzes)
- Immissionsschutz (Lärmschutzgutachten)

5.2 .Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutztes Grünland dar. Im Randbereich zur freien Landschaft (im Westen des Geltungsbereiches) besteht eine ca. 6,00 m breite Anpflanzung, die mit einer Breite von ca. 3,00 m innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden bebauungsplanes liegt. Darüber hinaus stehen entlang der Heidmoorer Straße (K48) Einzelbäume, die sich aber außerhalb des Geltungsbereiches der Planung befinden und durch die Planung nicht berührt werden.

Schutzgut Boden

Als Bodenart liegt Sand vor. Die Bodenpunktzahl (bereinigte Ertragsmesszahl) liegt zwischen 21 und 25. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung unempfindlichen, relativ nährstoffarmen Boden. Die Oberflächenwasserdurchlässigkeit ist sehr gut. Der Boden ist aber durch die gegebene intensive Ackernutzung vorbelastet.

Schutzgut Klima/Luft:

Das Klima wird insbesondere durch die Lage zwischen der Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Es herrschen feuchtkühle Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturschwankungen vor.

Lokalklimatisch herrscht ein Freiklima vor, das heißt, dass die Erwärmung am Tag und die Abkühlung nachts stärker sind und entsprechend lokal mit größeren Temperaturschwankungen zu rechnen ist. Zudem fehlen windbremsende Strukturen.

Bewertung

Das Plangebiet hat keine besondere Luftaustausch-, Frischluft- oder Kaltluftentstehungsfunktion

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

1 Ackerland

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Grünland". Die Nutzung ist intensiv. Eine Ackerbegleitflora fehlt weitestgehend. Aufgrund der intensiven Nutzung, Naturferne sowie Strukturarmut ist der das Plangebiet bestimmende Biotoptyp in seiner ökologischen Funktion als Lebensraum für heimische Tier – und Pflanzengesellschaften erheblich eingeschränkt.

2 Knicks

An der Südgrenze des Planungsraumes besteht ein Knick (bepflanzter Wall). Als Gehölzarten kommen überwiegend Spieren aber auch Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Eiche und Schlehe vor. Die vorhandenen Knicks gehören zu den gesetzlich geschützten Lebensräumen (§15 b LNatSchG). Die bestehende Anpflanzung dient als potentieller Brut- Wohn und Zufluchtsstätte für einheimische Vogelarten. Diese sind im Sinne des § 42 in Verbindung mit § 10 Bundesnaturschutzgesetz geschützt.

Schutzgut Wasser

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der oberflächennahe Grundwasserstand liegt tiefer als 2,00 m unter Flur. Sowohl Altlasten als auch stille oder fließende Gewässer kommen im Planungsraum nicht vor. Der Planungsraum wird aber durch das Gewässer Nr. 82 des Gewässerpflegetherverbandes Bramau begrenzt. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt nicht für aus Sicht des Grundwasserschutzes, da der Boden des Planungsraumes sehr gut durchlässig ist und nur eine geringe Pufferfähigkeit besitzt.

Bewertung

Für die Grundwasserneubildung kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu. Die Filterfunktion ist unterdurchschnittlich.

Schutzgut Ort und Landschaftsbild

Der Planbereich ist durch die gegenüber liegende gewerbliche Bebauung, das vorhandene Sportplatzareal mit Sporthalle und die nördlich gelegene Bebauung stark anthropogen vorgeprägt. Denkmalschutzobjekte bestehen im Einflussbereich der Planung nicht.

Bewertung

In Verbindung mit der gegebenen intensiven landwirtschaftlicher Nutzung besitzt der Standort im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild nur eine sehr geringe Wertigkeit.

Eine Betroffenheit von Kulturgütern ist nicht gegeben.

Schutzgut Mensch

Der Planbereich ist durch Lärmimmissionen, ausgehend von der Kreisstraße, dem gegenüberliegenden Gewerbe und der vorhandenen Sportanlage vorbelastet.

Bewertung

Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen liegen im Rahmen der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung. Gem. der Verkehrsmengenkarte von Schleswig-Holstein aus dem Jahr 1995 verkehren 400 Fahrzeuge pro Tag auf der Kreisstraße, davon sind knapp 8% Güterverkehr.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. So hat z. B. eine Flächenbeanspruchung durch Bebauung unmittelbare Auswirkungen insbesondere auf die Beschaffenheit des Bodens und die Pflanzenwelt. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen sind wiederum wichtige Bestandteile, die den Lebensraum der Tierwelt definieren. Die Summe der abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima / Luft), die Pflanzen- und Tierwelt sowie die vom Menschen geschaffenen Kultur- und Sachgüter bestimmen letztendlich die Beschaffenheit des Orts- und Landschaftsbildes. Die Qualität des Landschaftsbildes ist wiederum ausschlaggebend für Erholungseignung und Freizeiterleben.

Bewertung

Die Wechselwirkungen im Plangebiet sind durch die heutig intensive landwirtschaftliche Nutzung der Landschaft stark verändert. Die natürlichen Kreisläufe und Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet sind jedoch noch vorhanden und unter Berücksichtigung unserer heutigen Nutzung als weitgehend intakt anzusprechen.

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

b) Entwicklungsprognose

Bei Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen mit Ausnahme des betroffenen Knicks nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Weddelbrook als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Weddelbrook entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme,

- der Bodenversiegelung, (Schulneubau und Schulhof/ Stellplätze).
- von Emissionen (Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild entsteht insbesondere durch die bauliche Ausweitung.
- Verbrauch von Lebensraum.

Schutzgut Boden

Im Hinblick auf den Boden ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Plangeltungsbereichsgröße abzüglich der festgesetzten privaten Grünfläche $14000 \text{ qm} \times 0,4$
(GRZ) = 5600qm

Stellplätze; Schulhof ,Wegeverbindungen $14000 \times 0,2$ (Zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %) $\times 0,5$ (da ein wasserdurchlässiger Belag vorgesehen ist evtl. Rasengittersteine) =
1400 qm

Summe = 7000 qm

Das heißt, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca.0,7 ha völlig ausgesetzt wird.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Kulturgüter

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet schon stark anthropogen vorgeprägt ist. Denkmalgeschützte und erholungsrelevante bauliche Einrichtungen werden mit Ausnahme durch die Planung nicht berührt. Darüber hinaus wird die bestehende bauliche Lücke geschlossen, so dass eine gestalterische Einheit entsteht und eine weitere Zersiedelung vermieden wird.

Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes kommt es zu Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Grundwasserneubildung. Die Abwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die gemeindliche zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde. Das unbelastete Dachflächenwasser soll, wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die Flächen für den ruhenden Verkehr und den Schulhof sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu keiner Belastung kommen, die mit den umliegenden Nutzungen nicht verträglich ist. Gleiches gilt für die Geruchsimmissionen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch die vom zukünftigen Baugebiet verursachten zusätzlichen Lärmimmissionen ist aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der umliegenden Nutzung, sowie der Größe des Baugebietes nicht zu erwarten. Aus einem vorliegenden Schallschutzgutachten geht hervor, dass die Orientierungswerte der TA -Lärm bezüglich der Immissionen die auf den Planbereich einwirken (Gewerbegebiet und die K48) eingehalten. Gleiches gilt im Umkehrschluss. Durch die Nutzung der Schule und die dadurch vermehrte verkehrliche Frequentierung der Strasse kommt es zu keinen Immissionswerten die im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung nicht zumutbar wäre. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bebauungsplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisslaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die

Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Feldermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus).

Solange sich die Planung und Vorhabensdurchführung auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen beschränkt und weder Gebäude noch alte Bäume betroffen sind, bestehen keine artenschutzrechtlichen Vorbehalte gegen die geplante Bebauung. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Planung werden insgesamt 1,5 ha Ackerland in Anspruch genommen, welches von allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Der Verlust der Ackerfläche stellt für die hier lebenden Tierarten keine erheblich negativen Auswirkungen dar.

Bedeutende Bruthabitate von Vögeln sind nicht betroffen, da in Röhrichte und Staudensäume nicht eingegriffen wird. Für die Feldlerche sind weniger die Ackerkulturen von Bedeutung als das Vorhandensein ungeplanter Fehlstellen, die auch in den umliegenden Äckern vorhanden sein können. Für einen Großteil der vorkommenden Vogelarten geht nur ein geringer Teil ihres Nahrungsreviers verloren, welches für Arten wie den Mäusebussard und den Turmfalken derzeit schon von untergeordneter Bedeutung ist. Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten ist durch die geplanten Anpflanzungen allgemein mit verbesserten Lebensbedingungen zu rechnen.

Fledermäuse und Amphipien werden gem. dem faunistischen Gutachten nicht beeinträchtigt. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft

Hinsichtlich des Klimas sind die Eingriffsfolgen bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Auswirkungen auf Wechselwirkungen ergeben sich vor allem durch die Versiegelung, durch die sowohl die Bodenfunktionen wie auch das Wasserpotential beeinträchtigt werden, so dass sich die Standortfaktoren im Plangebiet verändern. Die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes verbessern die Lebensbedingungen gebüsch- und saumbewohnender Tierarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes ergeben sich hieraus keine Änderungen der bestehenden abiotischen und biotischen Bedingungen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Vermeidungsmaßnahmen

- a) Durch die Bebauung des nördlich des bestehenden Sportgeländes gelegenen Bereiches wird die weitere Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Flächen für den ruhenden Verkehr und den Schulhof sollen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sein.
- c) Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort zu; dies sollte bei der weiteren Planung umgesetzt werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der Größe des Plangebietes soll eine vollständige Kompensation des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes soll der Planbereich zur freien Landschaft hin mit einheimischen Sträuchern abgepflanzt werden. Als nördliche Abgrenzung ist, falls die Notwendigkeit bestehen sollte, auch die Anlage eines bepflanzten Lärmschutzwalles möglich.

Der Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des zu stellenden Bauantrages ermittelt. Hier wird auch die Begründung hinsichtlich der Umsetzung des Knicks konkretisiert.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Eine Standortverschiebung würde weder der angestrebten Nutzung noch dem Landschafts- und Ortsbild Rechnung tragen.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

Eine Ermittlung der voraussichtlichen Lärmimmissionen wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung vorgesehen.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die im Süden der Gemeinde, direkt an der Heidmoorer Straße (K 48) gelegenen vorhandenen Sportanlagen (Fußballfelder, Tennisplätze und Sportlerheim), reichen nicht mehr aus, um den gegebenen Anforderungen gerecht zu werden. Aus diesem Grunde plant die Gemeinde zur Deckung des durch den Sportverein und den Schulsport begründeten Bedarfs den Neubau einer Sporthalle, die Anlage neuer Fußballfelder und die Erweiterung der derzeitigen Parkplatzfläche.

Die geplante Sporthalle ist als 2- Feld Halle in einer Größe von 22 x 44 m geplant. Der Bau einer Halle ist notwendig, da mit Ausnahme eines unzureichenden ca. 70 qm großen Raumes im Sportlerheim zurzeit keine Möglichkeiten einer Hallennutzung innerhalb der Gemeinde bestehen. Die Halle soll neben den Vereinsmitgliedern auch zu Gunsten des Schulsportes genutzt werden. Die Erweiterung der Fußballfelder dient dem Jugendfußball.

Der Planbereich ist im jetzigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird auch als solche genutzt. Gehölzbestände oder sonstige wertvolle Landschaftsbestandteile oder Lebensräume bestehen nicht. Im Zuge der Erweiterung des Sportgeländes soll die zurzeit bepflanzte Wall (der die bestehende Anlage nach Norden hin begrenzt) umgesetzt werden, um eine dem Allgemeinwohl gerecht werdende Anordnung der Sportstätten zu erreichen. Der notwendige landschaftspflegerische Ausgleich soll innerhalb der Planbereiches, durch massive Abpflanzungen zur freien Landschaft hin sichergestellt werden.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Netz.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das zentrale Abwassernetz gewährleistet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden

Abfallbeseitigung

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

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/ h gem. Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 -IV-334-166.701.400- in dem Plangebiet sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen in einer Entfernung von 50,00 oder mehr Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind in Anwendung der LBO Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 und gem. A6 zu 4.4.1 der o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle des Kreises abzustimmen.

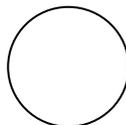
7. Umsetzung, Kosten

Die Umsetzung des Vorhabens einschließlich der Sicherstellung der ausreichenden verkehrlichen Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger und auf Kosten des Vorhabenträgers.

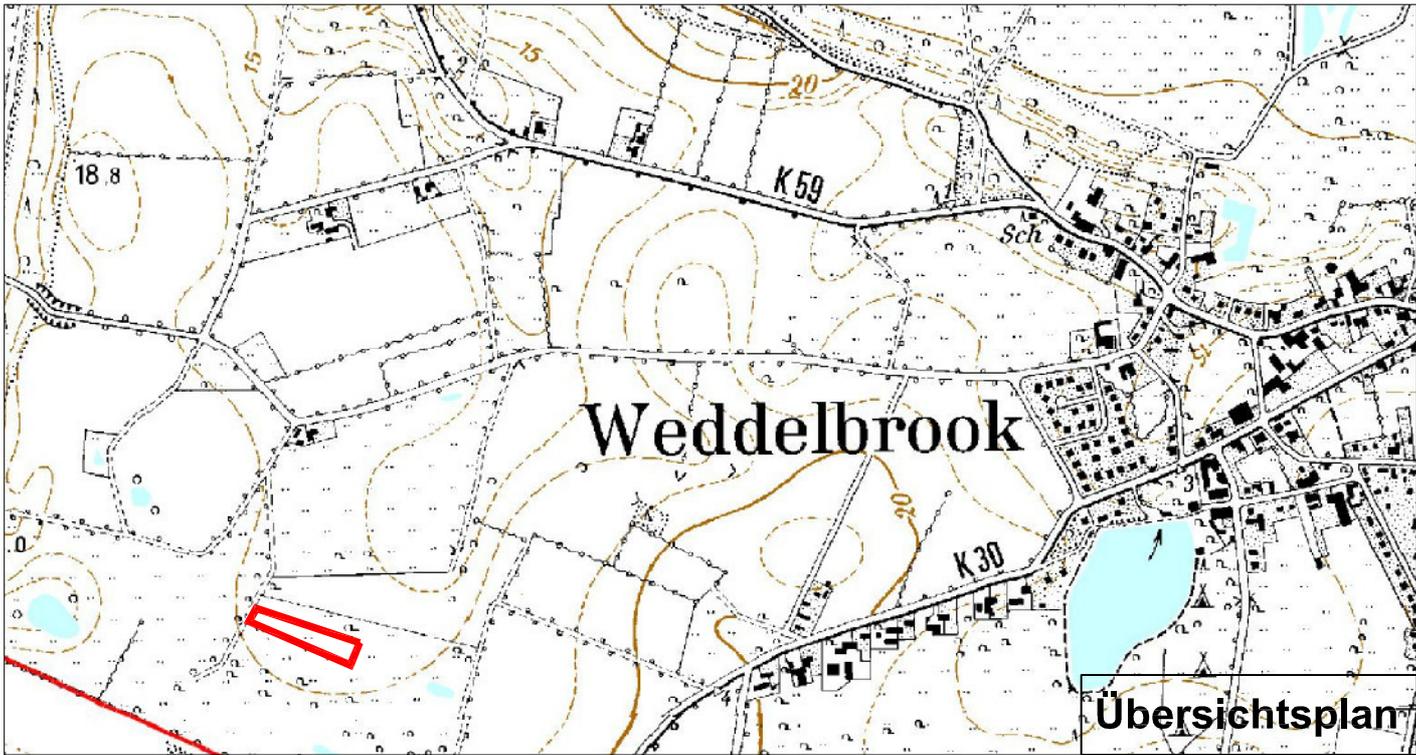
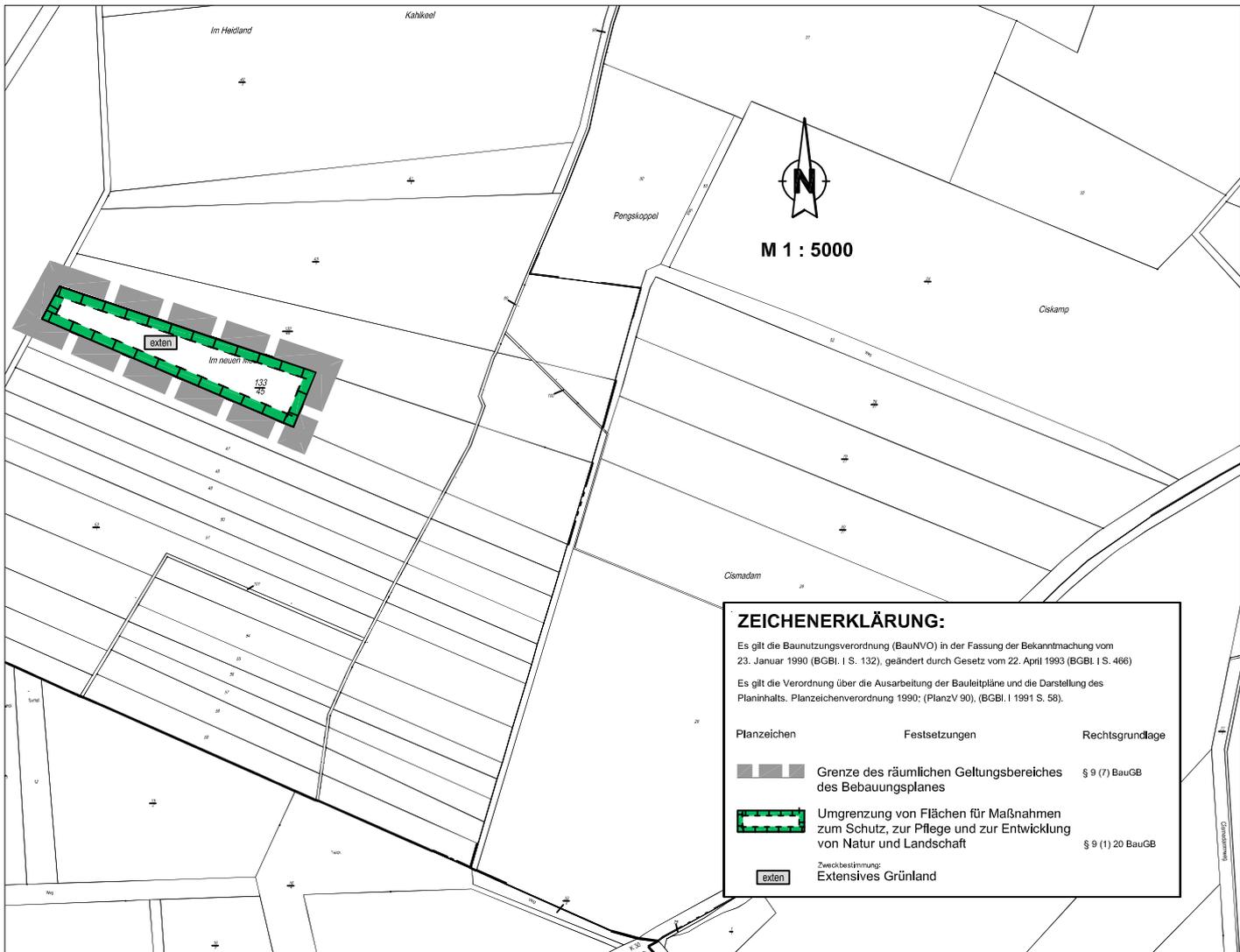
8. Hinweise

- 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 wieder verwendet werden.
- c) Ein Streifen von 5,00 m von der oberen Böschungskante des Gewässers Nr. 82 des Gewässerpflegeverbandes Bramau ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In einem Abstand von 3,00 m sind auch keine Anpflanzungen zulässig. Ansonsten bedürfen Anpflanzungen der Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverbandes.

Gemeinde Weddelbrook
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



Gemeinde Weddelbrook

Bebauungsplan Nr. 5 - Ausgleichsfläche -

Anlage zur Begründung