

# **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr.4

der Gemeinde Wiemersdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Östlich der L 319 ( vormals B4), beidseits der Rhönstraße“

## Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4
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.4**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiemersdorf hat am 29.04.1996 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr.4 gefaßt.

Die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. In Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan keine Regelungen vorgenommen. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) 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 Platinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 GVOBl. S.-H. S. 321).

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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Süden der Ortslage Wiemersdorf und wird begrenzt:

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

im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und den „Neuen Weg“,

im Westen durch die L 319

Im Süden durch die östliche Bebauung der L 319 und landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,7 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**

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 soll eine ordnungsgemäße bauliche Entwicklung als Umsetzung des Dorferneuerungsplanes sichergestellt werden. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Umsetzung des Dorfentwicklungsplanes,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer Freifläche,

- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verhinderung einer massiven Bebauung unter planerischer Sicherstellung einer ortstypischen Bauweise,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen,
- Regelung der Verkehrsverhältnisse,
- Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf.

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

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wiemersdorf handelt es sich um die Überplanung eines bereits teilweise bebauten Bereiches. Der Geltungsbereich ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurz- bzw. mittelfristig vorgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 mit einem Geltungsbereich von ca. 2,7 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Baufläche	ca. 1,89 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,34 ha
- Grün- und Wasserflächenflächen	ca. 0,47 ha

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

Innerhalb des Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet, da sie in einem zur Zeit gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich keiner Regelung bedarf. Insofern muß sich die Art der baulichen Nutzung nach wie vor am Bestand orientieren. Im Bereich des Bebauungsplanes können ca. 11 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind Einzelhäuser und teilweise Doppelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Hierbei wird textlich festgelegt, daß ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zulässig ist, wenn sie im Dachgeschoß errichtet wird und nicht mehr als 70 % der Wohnfläche 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.

### 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) 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 maximal 0,50 m, die Traufhöhe maximal 3,80 m und die Firsthöhe maximal 8,00 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes liegen. Die Drenpelhöhe wird auf maximal 0,60 m beschränkt.
- c) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

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

### Verkehrsflächen

Zur verkehrlichen Anbindung der Grundstücke nördlich der Rhönstraße wird eine neue Erschließungsstrasse notwendig. Diese soll mit einem Ausbauquerschnitt von 4,75 m als gemischte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Am Ende der Erschließungsstrasse wird eine Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 20,00 m angebunden.

Die Erschließung der hinteren Grundstücke, die in keinem direkten Kontakt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche stehen werden über die vorgesehenen Geh-, - Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes soll die „Rhönstraße“ verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Ausbauquerschnitt beträgt 8,00 m, der sich in einen einseitigen 1,50 m breiten Gehweg, einen verspringenden 2,00 m breiten Parkstreifen, einen 0,50 m breiten Grünstreifen und eine 4,00 m breite Fahrbahn untergliedert.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Im Bereich der zur L 319 zugewandten Grünfläche soll eine fußläufige Verbindung entstehen, deren Verlauf noch nicht feststeht. Insofern wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf eine entsprechende Festsetzung innerhalb der Planzeichnung verzichtet und der Fußweg textlich festgesetzt.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme 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.

### **Bestand**

Der zur Zeit baulich nicht genutzte Teil nördlich der „Rhönstraße“ wird als Pferdeweide genutzt. Dieser Bereich liegt zur Zeit brach und weist im Gegensatz zur Fläche nördlich der „Rhönstraße“ keinen Gehölzbewuchs auf. Der Gehölzbewuchs besteht in Form von vier ortsbildprägenden Linden mit einem Stammumfang zwischen 2,00 und 2,20 m, einer Rotbuche, einem Wallnußbaum und vier Obstbäumen. Darüberhinaus befinden sich entlang der Landesstraße vier von der Gemeinde gepflanzte Ahorne (Stammumfang ca. 22 cm.) und eine lückige ca. 2,50 m breite zweireihige Knickbepflanzung.

Die Wasserfläche und die begleitenden straßenseitigen Lindenanpflanzung bleibt bei der Bilanzierung außer Betracht, da im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich der Bestand festgesetzt wird.

In Hinblick auf das Ortsbild und den Erholungswert (Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der ortsbildprägenden Großbäume eine hohe Qualität. Klimatisch sind bedingt durch die Geländegröße homogene Gegebenheiten anzutreffen. Ausgleichend bei witterungsbedingten Temperaturmaxima wirken sich die dauerhaft mit einer Vegetationsschicht bedeckten Grünlandflächen aus.

Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren nicht. Als Bodenart liegt lehmiger Sand vor.

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht betroffen. Lediglich der vorhandene Großbaumbestand weist eine hohe Lebensraumqualität auf.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Baulücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Insofern wird durch den Bebauungsplan kein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Angesichts einer Versiegelung der anliegenden Grundstücke von ca 30% ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 keine Mehrversiegelung, entgegen dem was

gem. § 34 zulässig wäre, zu erwarten. Darüberhinaus werden durch den Bebauungsplan die ca. 14 gem. § 34 BauGB zu bebauenden Grundstücke auf ca. 11 reduziert.

Als zusätzlichen Eingriff ist lediglich die Versiegelung durch die geplante Erschließungsstraße von ca. 600 qm zu bewerten.

### Landschaftspflegerische Maßnahmen

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

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

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

- a) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 wird eine massive Versiegelung vermieden.
- b) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung und eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt.
- c) 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.
- d) Ökologisch wertvolle Flächen werden durch die Planung nicht berührt und in ihrem Bestand als zu erhalten festgesetzt. Darüberhinaus werden die Baufelder so gewählt, daß Beeinträchtigungen, insbesondere des Großbaumbestandes minimiert wird.

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- a) Der Bebauungsplan setzt zur Durchgrünung zu pflanzende Einzelbäume fest. Sie sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen. Die mindestens 10 qm große Vegetationsfläche ( pro Baum ) ,im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche, ist durch geeignete Maßnahmen vor dem Überfahren zu sichern.
- b) Im Westen des Plangeltungsbereiches wird als Verlängerung des bestehenden Knicks eine 3,00 m breite Knickanpflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzung muß zweireihig erfolgen. Pro qm ist eine Pflanze aus dem Artenspektrum des Schlehen-Hasel-Knicks zu pflanzen. Der Knick ist alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen.

c) Als Abgrenzung zwischen Baugelände und der Grünfläche im Westen des Plangebietes wird eine 3,00 m breite zu pflanzende Hecke festgesetzt. Die Pflanzdichte ist analog der Knickanpflanzung herzustellen.

d) Die private Grünfläche ist extensiv zu pflegen. Hierzu muß eine zweimalige Mahd pro Jahr erfolgen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 15. Oktober durchgeführt werden. Das Schnittgut ist nach der Mahd von der Fläche abzutransportieren

Insgesamt steht der Versiegelung durch die Erschließungsstraße von 600 qm somit eine Anpflanzungsfläche von 360 qm entgegen, wodurch unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan reduzierten Baumasse (im Vergleich zu dem was in Anwendung des § 34 BauGB zulässig wäre) ein vollkommener Ausgleich erreicht ist.

## **5. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Aufgrund der im Gegensatz zur umliegenden Bebauung von der Landesstraße zurückbleibenden Bebauung und der bestandsorientierten Art der baulichen Nutzung sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

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

### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungen der zentralen Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Wiemersdorf angeschlossen.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserversorgung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung (Mischwasserkanalisation) der Gemeinde mit Einleitung in die Klärteiche.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Mischsystem. Ausnahmsweise ist, soweit der Untergrund dies zuläßt, eine Versickerung auf den einzelnen Grundstücken zulässig.

### **Stromversorgung**

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



### **Abfallbeseitigung**

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

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

### **Feuerlöscheinrichtung**

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1079 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

## **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.

### **Umlegung, Grenzregelung, Enteignung**

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegendem Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Katastergrundstücksbezeichnung und die Flächenangaben enthält.

## **8. Kosten**

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Gründerwerb und Ausbau der Straße	_____ DM
vorgesehene Beleuchtung	_____ DM
Regenwasserentwässerung	_____ DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	_____ DM
Gesamtkosten	_____ DM =====

Die Kosten die zum Erschließungsaufwand gehören werden in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

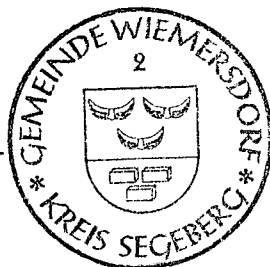
Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

**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 Wiemersdorf  
Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



Kreis Segeberg  
Der Kreisausschuß  
-Planungsamt-

\_\_\_\_\_  
(Stadtplaner)