

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr.4
1. Änderung**

der Gemeinde Wiemersdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

**„Östlich der L 319 (vormals B 4) rechts und links der Rhön-
strasse“**

Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Bodenordnende Maßnahmen**
- 8. Kosten**
- 9. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiemersdorf hat am 07.06.2005 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) 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 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Wie im Ursprungsplan, werden auch bei der vorliegenden Änderung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung keine Regelungen getroffen. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Die Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen südlich der Rhönstraße und zwischen Kieler Strasse und der Strasse „Op`n Wischhoff“

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

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen zwei weitere Baugrundstücke geschaffen werden. Hierbei handelt es sich zum einen um einen im Ursprungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereich und zum anderen um einen rückwärtigen Grundstücksbereich, der im Ursprungsplan nicht für eine Bebauung vorgesehen war.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von zwei Bauplätzen für ortsansässige Bauinteressenten.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Baugebietes.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung .
- Verlagerung der Ausgleichsflächen in den Außenbereich.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan sollen zwei bisher nicht bebaubare Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr.4 einer Bebauung zugeführt werden

Für die genannten Teilbereiche wird nunmehr jeweils ein Baufeld festgesetzt, so dass zwei weitere Bauplätze entstehen können. Der Bereich zwischen Kieler Strasse der Strasse „Op`n Wischhoff“ ist bereits durch die Strasse „Op`n Wischhoff“ erschlossen. Im Ursprungsplan ist dieser Bereich als private Grünfläche mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Die Anpflanzungen wurden bis zum heutigen Zeitpunkt nicht realisiert.

Für den Bereich südlich der der Rhönstrasse wird die Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt. Das festgesetzte Baufeld ermöglicht eine Bebauung im rückwärtigen Gartenbereich. Da dieser Änderungsbereich am Gewässer F 7 des Gewässerpflegeverbandes Großenaspe- Wiemersdorf liegt wird zeichnerisch festgesetzt, dass in einem Abstand von 10,00 m zur Böschungsoberkante des Grabens jegliche Bebauung ausgeschlossen ist. Weitere Änderungen sind mit der vorliegenden Planung nicht verbunden. Es gelten weiterhin die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen. Dies gilt auch für die hier getroffenen textlichen Festsetzungen.

Der notwendige Ausgleich soll extern, auf einer gemeindeeigenen Fläche im Außenbereich sichergestellt werden.

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

5.1 Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 3 und 4

b) Ziele des Naturschutzes, soweit sie durch den Bebauungsplan berührt werden

Die im Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung berücksichtigt.

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 (Da es keine Hinweise gibt, wurde eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung der Biotopqualität vorgenommen).

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Die Plangebiete stellen sich als Gartenland bzw. als ungenutzte Wiesenfläche dar. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben. Gehölzanpflanzungen bestehen nicht.

Schutzgut Boden

Als Bodenart liegt humoser Sand vor. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung unempfindlichen Boden. Sowohl die Oberflächenwasserdurchlässigkeit als auch die Filterwirkung sind gut.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Gemeinde Wiemersdorf liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des Dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung, nicht zu erwarten.

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 unmittelbaren Planungsraum nicht vor.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Gartenland". 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. Tierarten konnten im Zuge der Zufallsbeobachtung nicht beobachtet werden.

Schutzgut Ort und Landschaftsbild

Der Planbereich ist durch anschließende Wohnbebauung bereits anthropogen vorgeprägt. Denkmalgeschützte Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung

nicht. In Verbindung mit der gegebenen Nutzung als intensiver Ackerstandort besitzt der Standort im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild nur eine sehr geringe Wertigkeit.

Schutzgut Immissionsschutz

Wie im Ursprungsplan auch wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Durch die Planung wird keine Bebauung vorbereitet, die näher an die Kie-ler Straße heranrückt als bereits vorhandene Wohnbebauung. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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

- der Bodenversiegelung, (Wohnhäusern, Nebenanlagen und Zuwegungen)
- von Emissionen (Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild
- Verbrauch von Lebensraum.

Im Hinblick auf den Boden ist als überschlägige Berechnung folgende maximale Versiegelung möglich:

$$\text{Baugebiet } 1.100 \times 0,3725 (0,25 + 50\%) = 410 \text{ qm}$$

Das heißt, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. 0,041ha völlig ausgesetzt wird. Dies gilt auch für den Wasserhaushalt, da es hier zu Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Filterwirkung und der Grundwasserneubildung kommt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet schon stark anthropogen vorgeprägt ist. Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu keiner Verstärkung der bereits vorhandenen Belastung kommen. Die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Arten- und

Lebensgemeinschaften und Klima ist bezüglich des Bestandes als vernachlässigbar einzuschätzen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

1. Durch die Bebauung einer durch umgebende Bebauung vorgeprägte Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
2. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 bei gleichzeitiger Einzelhausbebauung wird eine massive Versiegelung vermieden.
3. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
4. 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. (Siehe Festsetzung Ursprungsplan).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffes - in Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998- ist ausgehend vom Eingriff eine Ausgleichsfläche von 200 qm zzgl. des Ersatzes der ursprünglichen Ausgleichsfläche von 600 qm eine Ausgleichsfläche von 800 qm erforderlich.

Der notwendige Ausgleich wird auf einer gemeindeeigenen externen Ausgleichsfläche sichergestellt.

Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km vom eigentlichen Baugebiet (s.a. Anlage) und hat eine Gesamtgröße von ca. 800 qm. Die auf dieser Fläche notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, Einzäunen des Bereiches und Überlassen der natürlichen Entwicklung) stellen eine sinnvolle Ergänzung der bereits verbindlich festgesetzten bestehenden Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 8 dar.

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, bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 dient der Bereitstellung von zwei zusätzlichen Bauplätzen zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, die beiden Änderungsbereiche werden zurzeit als Wiese/ Garten genutzt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den geplanten Eingriff erfolgt auf einer Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches. Im künftigen Baugebiet sind die allgemeinen Anforderungen an gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

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. Wenn Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das DWA- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „ Planung Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse AG.

Abfallbeseitigung

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

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf den Privatgrundstücken, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen sind in Anwendung des § 5 (4) LBO Flächen nach DIN 14090: 2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen und instand zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und mit dem vorbeugenden Brandschutz des Kreises Segeberg abzustimmen. Die Erreichbarkeit der Feuerwehr für die rückwärtige Bebauung südlich der Rhönstrasse wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten

Die anfallenden Kosten für die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden auf die Anlieger 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 wieder verwendet werden.
- c) Der Teilbereich südlich der Rhönstrasse wird im Süden durch ein Gewässer des Gewässerpflegerverbandes Großenaspe-Wiemersdorf (Gewässer F7) begrenzt. In einem Abstand von 10,00 m zur Böschungsoberkante des Grabens ist sowohl von jeglicher Bebauung als auch von Anpflanzungen freizuhalten.

Gemeinde Wiemersdorf

(Bürgermeister)