

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.8

der Gemeinde Wiemersdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Kembarg“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8

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.8

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiemersdorf hat am 03.05.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 gefasst.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Hier wurde der Pangelungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist bereits rechtskräftig, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Bereitstellung von gemischten Bauflächen (Wohnen und Gewerbe) und somit auch der langfristigen Sicherung der dörflichen Strukturen. Das Planverfahren wurde vor dem 20.07.2004 eingeleitet, so dass das Aufstellungsverfahren nach den vor dem 20.07.2004 geltenden Regeln fortgeführt wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Planverfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (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 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt im Süden der Ortslage Wiemersdorf und wird begrenzt:

im Norden und Süden durch bestehende Bebauung,
im Westen durch den Fuhlendorfer Weg und,
im Osten durch die Kieler Straße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist, in Verbindung mit der Nutzung, keine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) notwendig.

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

Der Gemeinde Wiemersdorf fehlen gemischte Bauflächen für den örtlichen Bedarf. Durch den Bebauungsplan Nr. 8 soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um diesen Bedarf langfristig zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll kleinen Handwerks-, -Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sowohl mit geringeren als auch mit gehobenen Anforderungen an die Grundstücksgröße, die Möglichkeit einer Ansiedlung gegeben werden. Eine rege Nachfrage für entsprechende Grundstücke innerhalb der Gemeinde ist vorhanden und kann zur Zeit nicht befriedigt werden.

Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit zur Schaffung von Wohngebäuden, so dass insbesondere für die Betriebsinhaber die Möglichkeit der Zusammenlegung von Wohn- und Arbeitsstätte besteht.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplätzen für kleinere Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen..
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn -und Arbeitsverhältnisse.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung am südlichen Ortsausgang.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung .
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Wiemersdorf handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten, zurzeit als Ackerland, landwirtschaftlich genutzten Bereichs. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurzfristig vorgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im Wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Mischgebiet (MI) ca. 10.900 m²

- Grünfläche/Knick/Hecke	ca.	2500 m ²
- Geh, und Fahrrecht	ca.	600 m ²

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 wird als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO sowie als Geh- und Fahrrecht gem. §9 (1) 21 BauGB und als Knick/Hecke festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes können in Verbindung mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 700 bzw. 1000 qm, ca. 9 Baugrundstücke entstehen. Die Mindestgrundstücksgröße wurde gewählt, um dem Charakter eines Mischgebietes Rechnung zu tragen und einer städtebaulich abträglichen Verdichtung im unmittelbaren Ortsrandbereich vorzubeugen. Die Grundflächenzahl von 0,40 wurde gewählt um einerseits einer dem Nutzungstyp entsprechenden zweckmäßigen Bebauung Rechnung zu tragen und andererseits noch Flächenanteile für eine Freiraumgestaltung vorzuhalten. Innerhalb der festgesetzten Einzelhausbebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den städtebaulich gewünschten Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Darüber hinaus soll so sichergestellt werden, dass innerhalb des Mischgebietes kein Geschosswohnungsbau oder ähnlich gelagertes entsteht. Dies gilt insbesondere, da sich das Plangebiet im unmittelbaren Ortseingangsbereich befindet. Die Festsetzung erfolgte auch um eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu erreichen. Der Verzicht der Festsätze würde erfahrungsgemäß dazu führen, dass die Wohnfunktion gegenüber der gewerblichen Funktion zu sehr gestärkt würde. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wurde verzichtet, da die Festlegung der maximalen Firsthöhe als ausreichend angesehen wird und ein ausreichender Spielraum für die zukünftigen Bauherren besteht..

Die Gliederung des Baugebietes hinsichtlich der Mindestgrundstücksgrößen und der Art der baulichen Nutzung (im Teilbereich 1 wird die Zulässigkeit der Nutzung auf Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm beschränkt. Im Teilbereich 2 sind nur Tankstellen und Vergnügungstätten bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 ausgeschlossen.) Diese Festsetzungen wurden getroffen um eine gewerbliche Nutzung im unmittelbaren Anbin-

dungsbereich an die Kieler Straße sicherzustellen und im Bereich des Fuhlendorfer Weges eine immissionsträchtige Nutzung auszuschließen.

Die beiden Teilbereiche werden durch die festgesetzte Anpflanzung mit einer Breite von 7,00 m auch landschaftlich gegliedert.

Als nachrichtliche Übernahme wurde die bestehende Anbauverbotszone (hier sind Hochbauten unzulässig) und der bestehende Knick entlang des Fuhlendorfer Weges in die Planzeichnung übernommen.

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 ausgeprägten gestalterischen Strukturen der Ortslage sicherzustellen. Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich hierbei allerdings nur auf die späteren Wohngebäude. Im Einzelnen handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um Festsetzungen hinsichtlich der Sockel-, Trauf- und Firsthöhe sowie der Fassaden- und Dachgestaltung.

Die Festsetzungen sind dem Teil B –Text- unter Ziffer 5 zu entnehmen.

Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die Grundstücke entlang der Kieler Straße werden durch direkte Anbindung an diese erschlossen. Gleiches gilt für die Grundstücke entlang des Fuhlendorfer Weges. Die direkte Anbindung der Grundstücke an die Kieler Straße war bereits Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Da gegen die verkehrliche Lösung während des Verfahrens keine Bedenken geäußert wurden, wird diese Lösung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes weiterverfolgt. Nachrichtlich übernommen wurde die Anbauverbotszone. Innerhalb dieses Bereiches sind Hochbauten jeglicher Art unzulässig. Die Gemeinde hat im Zuge des Bauleitverfahrens einen Antrag beim zuständigen Straßenbauamt, zur Versetzung der Ortstafel stellen, mit dem Ziel, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h ermöglicht wird. Eine Genehmigung wurde bereits in Aussicht gestellt.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.

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 bestehenden 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 trifft entsprechende Festsetzungen.

Bestand

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt. Bis auf die im Westen des Plangebietes vorhandene knickartige Bepflanzung befindet sich auf der beplanten Fläche kein Gehölzbewuchs.

Ortsbildprägende Einzelbäume sind nicht vorhanden. Insgesamt sind mit Ausnahme der das Plangebiet in Westen begrenzenden Knicks keine besonders schützenswerten Lebensräume oder Biotope zu verzeichnen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert (Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der im Norden und Süden anschließenden Bebauung und der Lage direkt an der Kieler Straße eine geringe Qualität. Darüber hinaus besteht durch die westliche (außerhalb des Plangeltungsbereiches) Eingrünung des Plangebietes eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft. Klimatisch sind durch die ebene Geländesituation homogene Gegebenheiten anzutreffen. Als Bodenart liegt Sand/lehmiger Sand vor.

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 dünn besiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Kleinklimatisch positiv wirkt insbesondere der am westlichen Rand des Planungsraumes vorhandene Knick durch Pufferung von Windgeschwindigkeiten und Temperaturextremen, Staubbindung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Ackerland

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp Ackerland. Die Nutzung ist intensiv.

Die Ackerfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung und der artenarmen Vegetationsdecke ökologisch weniger wertvoll.

Knicks

An der Westgrenze des Planbereiches verläuft ein Knick aus Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Eiche und Schlehe.

Die vorhandene Knicks gehört zu den gesetzlich geschützten Lebensräumen (§15 b LNatSchG). Die Beseitigung von Knicks ist verboten. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können.

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 mit Ausnahme des betroffenen Knicks nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch den Bebauungsplan ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Wiemersdorf als extensives Dauergrünland dargestellt.

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

- der Bodenversiegelung, (Erschließung, Betriebsgebäude, Lagerplätze und Stellplätze).
- von Emissionen (Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild entsteht insbesondere durch die Bebauung einer bisherigen Freifläche.
- Beeinträchtigung der Knicks durch heranrückende Bebauung und Beseitigung durch die notwendig werdenden Zufahrten.

- Verbrauch von Lebensraum.

Im Hinblick auf den Boden ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Maximal mögliche Bebauung $10.900 \times 0,6 (0,4+50 \%) = 6540\text{qm}$

Die als Geh - und Fahrrecht festgesetzte Fläche ist bereits vorhanden und wird entsprechen durch die unmittelbaren Anlieger benutzt, von daher wird sie bei der Bilanz nicht berücksichtigt.

Das heißt, dass durch den Bebauungsplan die Bodenfunktion auf maximal 0,654 ha völlig ausgesetzt wird.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

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

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

Vermeidungsmaßnahmen

- a) Durch die Bebauung einer bereits baulich eingebundenen Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.
- c) Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die vorhandenen Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt.
- d) Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen hat eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort zu erfolgen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der städtebaulichen Eignung wird auf eine vollständige Kompensation des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches verzichtet. Als Grüngestalterische Maßnahme innerhalb des Plangebietes wird zwischen den beiden Teilbereichen des Plangebietes eine 7,00 breite Hecke festgesetzt. Zur Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung wird der Teilbereich 2 mit einer 10,00 breiten Hecke eingegrünt. Die Pflanzung muss dreireihig bzw. sechshrig mit einem Meter Pflanzabstand erfolgen. Zu pflanzen sind Pflanzen der Schlehen-Hase- Knick Gesellschaft. Der eigentliche Ausgleich wird auf einer gemeindeei-

genen ca. 6000 qm großen Fläche erbracht (s. a. Anlage). Die Fläche, die sich bereits im Besitz der Gemeinde befindet, wird eingezäunt und der natürlichen Sukzession überlassen

In diesem Bereich werden auch die Ersatzanpflanzungen für die notwendigen Knickdurchbrüche erbracht. Insgesamt werden für die 20,00 m laufenden Meter Knick die im Zuge der Erschließung entfallen 50,00 m laufender Knick als Neuanpflanzung planerisch sichergestellt. Die Knickdurchbrüche sind notwendig um eine sinnvolle Anbindung der Grundstücke sicherzustellen. Der Bau einer Erschließungsstrasse würde eine vermeidbare zusätzliche Versiegelung mit sich bringen und darüber hinaus wäre auch hier ein Knickdurchbruch im Anbindungsbereich zum Fuhendorfer Weg notwendig. Auch aus Kostengründen wäre eine solche Lösung planerisch nicht sinnvoll. Die Festsetzung der Erschließung vom Fuhendorfer Weg aus gewährleistet eine dem Allgemeinwohl dienende sozial gerechte Bodennutzung.

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 Verstärkung der ohnehin schon vorhandenen landschaftlichen Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich 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 von ca. 6.540 qm eine Ausgleichsfläche von ca. 6000 qm 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

Das Baugebiet liegt direkt an der der Kieler Straße (L 309) Die Straße wird täglich von 7742 Fahrzeugen mit einem LKW Anteil von ca. 7,5 %. frequentiert. Dies entspricht einer maßgeblichen Verkehrstärke von 460 KFZ / h tags und 61 KFZ/h nachts. Unter der Voraussetzung, das die Geschwindigkeit auf 50 km /h reduziert wird, werden unter den gegebenen Parametern (vorhandener Straßenbelag, keine Steigung, keine vorhandenen Lichtsignalanlagen oder Einmündungen) die Lärmwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 db (A) tags und 54 db(A) nachts um ca. 3 db (A) unterschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hinsichtlich des Tagwertes eingehalten. Die Nachtwertewerden in dem der Kieler Straße zugewandten Teil um ca. 2 dB(A) überschritten. Dies Überschreitung wird im Rahmen der gemeindlichen Abwägung als tolerierbar angesehen, da zum einen bereits Wohnbebauung vorhanden ist, die wesentlich näher an die Kieler Straße heranrückt, der vordere (belastete) Bereich dem planerischen Willen der Gemeinde folgend Kleingewerbetreibenden und Handwerksbetrieben vorbehalten bleibt und zum anderen die Grenzwerte der 16 BimSchV nicht überschritten werden.

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. Es wird darauf hingewiesen, dass Abwasserintensive Betriebe erst zulässig sind wenn die Klärteichanlage erweitert werden.

Oberflächenentwässerung

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

Das Oberflächenwasser der Flächen wie Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen wird über die belebte Bodenzone versickert.

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.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

8. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 8 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.

Gemeinde Wiemersdorf

(Bürgermeister)