

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Hamweddel
für das Gebiet „Umlangskoppel“

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum hat die Gemeindevertretung Hamweddel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Umlangskoppel“ in der Sitzung vom 21.03.1995 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan sowie der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hamweddel entwickelt.

Der Plangeltungsbereich umfaßt die Flurstücke 1/12, 1/8 tlw. und 24/2 tlw., Flur 8 der Gemarkung Hamweddel.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: von den Flurstücken 5 und 6/3, beide Flur 8 der Gemarkung Hamweddel und der Dorfstraße/L 126 (Flurstück 19, Flur 2 der Gemarkung Hamweddel)

Im Osten: von den Flurstücken 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 1/6, alle Flur 8 der Gemarkung Hamweddel

Im Süden: von der Straße Am Kosakenholz (Flurstück 24/2 tlw., Flur 8 der Gemarkung Hamweddel)

Im Westen: vom Flurstück 1/13 und 1/8 tlw., Flur 8 der Gemarkung Hamweddel

Die Grenze zwischen dem Plangebiet und den Flurstücken Nr. 7 - 12 und 1/6 wird parallel um 3 m nach Nordwesten versetzt.

Der südwestlich im Plangebiet entstehende Grundstücksstreifen wird den Nachbargrundstücken zur Sicherung der Abstandsflächen der Hofgebäude zugeschrieben.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, an der Dorfstraße, ist ein landwirtschaftlicher Betrieb, der der Schafhaltung dient, angesiedelt.

Dieser Bereich liegt laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Hamweddel im Bereich von Gemischten Bauflächen (M).

Durch die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) im Bebauungsplan soll der Betrieb in seinem Bestand und seiner Entwicklung planungsrechtlich geschützt werden.

Eine Einschränkung der Dorfgebietsnutzung und somit eine begrenzte Entwicklung des Betriebes ergibt sich aus der unmittelbar in der Nachbarschaft angrenzenden Wohnbebauung (Flurstücke 5, 6/1, 6/2 und 6/3), die dem Charakter eines WA-Gebietes entspricht.

Die südlich mit einem Versatz anschließende Fläche des Plangebietes, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, bewirkt keine weitere Eingrenzung.

Die Wohnnutzung der geplanten Grundstücke im WA-Gebiet entspricht der der umliegenden, dem Plangebiet angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke, die dem 'Wohnen' dienen.

Die geplante Bebauung ergänzt die bestehende Bebauung an der Straße „Am Kosakenholz“. Es entstehen neun Bauplätze, die über eine Stichstraße - ausgehend von

„Am Kosakenholz“ - und einen Wendekreis erschlossen werden. Ausgehend vom Wendekreis werden zwei Grundstücke durch eine Privatstraße erschlossen.

Es sind neun Grundstücke für die Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen. Sechs der geplanten neun Baugrundstücke dienen zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs. Für Zusiedler sind maximal drei Bauplätze vorgesehen.

Die Bebauung erfolgt in offener und eingeschossiger Bauweise. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Es werden Walm- und Satteldächer zugelassen mit einer Dachneigung von 35 bis 48 Grad. Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Natur und Umwelt:

Die im Plangebiet bestehenden Bäume sind zu erhalten.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird an der nordwestlichen Begrenzung des Allgemeinen Wohngebietes in 3 m Breite eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Diese setzt sich an der nordöstlichen Begrenzung des Allgemeinen Wohngebietes in 25 m Tiefe und über die Breite der Grundstücke 8 und 9 fort.

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden mit standortgerechten Strauch- und Gehölzarten bepflanzt.

Entlang der Planstraße A werden hochstämmige Kleinbäume gepflanzt.

Im Süd-Westen des allgemeinen Wohngebietes ist ein Waldschutzstreifen von 30 m Tiefe, gemessen vom Waldsaum, als anbaufreie Zone festgesetzt.

Der Ausgleich des Eingriffs wird in der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung innerhalb des Plangebietes als ausreichend nachgewiesen (siehe Anlage, aufgestellt vom Landschaftsarchitekten Henning Klapper am 18./19.09.1995).

Immissionen:

Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hat weder zur II. Änderung des Flächennutzungsplanes noch zum Bebauungsplan Nr. 1 'Umlangskoppel' Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht, da der Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes eine Intensivtierhaltung nicht beabsichtigt.

Die nördlich des WA-Gebietes festgesetzte ca. 1.560 m² große Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient nicht nur dem Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft, sondern gleichzeitig der Abschirmung des WA-Gebietes vom landwirtschaftlichen Betrieb.

Trotzdem kann es durch die Schafhaltung auf der nordwestlich des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Lärmbelastigungen für die Anwohner kommen. Hierauf sollen die Bauherren von der oder dem Erschließungspflichtigen bei Abschluß eines Grundstückskaufvertrages hingewiesen werden.

Bereits bestehende Abstände von ca. 50 m von der Mitte des landwirtschaftlichen Betriebes zur benachbarten Wohnbebauung werden auch im Plangebiet nicht unterschritten, sondern auf 70 m zur nächstgelegenen Baufläche vergrößert.

Eine weitere Belastung durch Lärm und Gerüche ist nicht zu erwarten, da der Betreiber des

**Anlage zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Hamweddel
für das Gebiet „Umlangskoppel“**

**EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG
zum B-Plan Nr. 1
"Umlangskoppel" der Gemeinde Hamweddel**

1.0 Vorbemerkung

In der Gemeindefassung vom 21.3.1995 beschloß die Gemeinde Hamweddel zur Deckung des derzeitigen Wohnflächenbedarfes die Aufstellung des B- Planes Nr. 1 "Umlangskoppel".

Grundlage des B-Planes ist der Flächennutzungsplan sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

2.0 Lage und Größe des Planungsraumes

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Ortes Hamweddel, südlich der Dorfstraße (L 126) und westlich der Bebauung "Am Kosakenholz" und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 18.400 qm.

Diese setzt sich zusammen aus einer derzeit intensiv genutzten Grünlandfläche von ca. 12.600 qm und einer landwirtschaftlichen Hoffläche mit Schafhaltung von ca. 5.800 qm.

3.0 Planung

Bebauung:

Die bestehende Bebauung liegt lt. Flächennutzungsplan im Dorfgebiet (MD) von Hamweddel.

Für das Neubaugebiet sind neun Baugrundstücke mit Einfamilien- und Doppelhäusern in offener eingeschossiger Bauweise vorgesehen.

Für die Hoffläche sowie für das Neubaugebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,3.

Begrünung:

Als Begrünungsmaßnahmen sind vorgesehen:

1. ein 3 m breiter Gehölzstreifen an der westlichen Plangebietsgrenze zur Abschirmung des Baugebietes gegenüber der offenen Landschaft.
2. Begrünung des Parkplatzes und der Erschließungsstraße durch Einzelbäume und Sträucher.
3. eine ca. 1560 qm große Gehölzpflanzung im Norden zur Abschirmung des Neubaugebietes zum landwirtschaftlichen Betrieb.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken ist ein Eingriff nach den §§ 8a-c BNatSchG und § 7(2)1 LNatSchG Schl.-H. und ist daher ausgleichspflichtig.

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht wird nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994 geregelt.

Im Punkt 2.2.6 des Runderlasses ist festgehalten, daß die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Flächennutzungsplan dargestellt werden und die konkreteren Festsetzungen dieser Flächen im Bebauungsplan getroffen werden müssen.

4.0 Ausgleichsberechnung

Ausgangssituation:

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ohne bedeutende und erhaltenswerte Biotop- und Landschaftselemente, die lt. Punkt 2.1 des Runderlasses als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden.

Vorhandene Bäume entlang der Grundstücksgrenzen und der Straße "Am Kosakenholz" bleiben erhalten.

Berechnung:

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	18.400,00 qm
davon: bebaute Hofffläche		5.800,00 qm
Neubaugebiet		12.600,00 qm

Hofffläche

Gesamtfläche 5.800,00 qm

Bei einer von GFZ 0,3 ergibt sich

$$5800,00 \times 0,3 = 1740$$

eine überbaubare Grundfläche von 1740 qm.

Diese darf lt. § 19 BauNVO um 50 % überschritten werden,

	1.740,00 qm
+ 50%	870,00 qm

so daß sich eine Fläche von 2.610,00 qm ergibt.

Durch vorhandene Gebäude sind bereits ca. 1100,00 qm versiegelt.
Zusätzlich werden 50 % dieser Fläche für Wege etc. angerechnet:

	1.100,00 qm
+ 50%	<u>550,00 qm</u>
	1.650,00 qm

Daraus ergibt sich eine Restfläche von 960,00 qm die noch versiegelt werden darf und somit ausgleichspflichtig ist.

Versiegelte Flächen sind in einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 auszugleichen.

$$960 \times 0,3 = 288$$

Die Ausgleichsfläche für das MD Gebiet innerhalb des Planungsraumes beträgt 288,00 qm.

Neubaugebiet "Umlangskoppel"

Gesamtfläche	12.600,00 qm
davon:	
Wege u. Parkplätze	1.200,00 qm
öffentl. Grünfläche	2.335,00 qm
Grundstücksfläche	9.065,00 qm

Bei einer GFZ von 0,3 ergibt sich

$$9.065 \times 0,3 = 2.719,50$$

eine überbaubare Fläche von 2.719,50.

Diese darf lt. § 19 BauNVO um 50 % überschritten werden.

	2.719,50
+ 50%	1.359,75

so daß sich eine Fläche von 4.079,25 qm ergibt.

Versiegelte Flächen sind in einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 auszugleichen.

Mögliche Überbauung	4.079,25
Wege und Parkplätze	<u>1.200,00</u>
gesamt	5.279,25

$$5.279,25 \times 0,3 = 1.583,78$$

Die Ausgleichsfläche für das Neubaugebiet "Umlangskoppel" beträgt 1.583,78.

Die gesamte Ausgleichsfläche setzt sich zusammen aus:

Hoffläche	288,00
Neubaugebiet	<u>1.583,78</u>
gesamt	1.871,78

Die Gesamtgröße der Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden beträgt ca. 1870 qm.

Ausgleichsflächen

Schutzgut Boden:

auszugleichende Fläche	1.870 qm
anrechenbare Fläche:	
Grünfläche zwischen Neubaugebiet und MD Gebiet	1.560 qm
Grünstreifen entlang der westl. Planungsgrenze	<u>525 qm</u>
Gesamt	2.085 qm

Durch die geplanten Grünflächen ist das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Grundvoraussetzung ist eine naturnahe Gestaltung der Flächen!

Die Festsetzungen für die Bepflanzung sind dem B-Plan zu entnehmen.

Schutzgut Wasser:

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Hauskläranlagen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu verrieseln.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird in den Straßengraben parallel zur Straße "Am Kosakenholz" geleitet.

Schutzgut Landschaftsbild

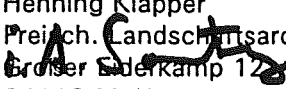
Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

Im Osten und Norden schließt sich das Neubaugebiet vorhandener Bebauung an. Im Westen wird es durch einen 3 m breiten Grünstreifen zur offenen Landschaft abgeschirmt und im Süden durch den vorhandenen Wald.

Innerhalb des Baugebietes werden entlang der Erschließungsstraße Einzelbäume (Spitzahorn STU 18/20) gepflanzt, die zur Gestaltung des Wohngebietes beitragen und ebenfalls als Ausgleich für das Landschaftsbild angerechnet werden können.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß der Eingriff durch die Aufstellung des B-Planes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Aufgestellt: Molfsee, den 18.9.1995

Henning Klapper
Freiarch. Landschaftsarchitekt

Großer Söderkamp 12
24113 Molfsee

GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN
FÜR DEN B-PLAN 1 DER GEMEINDE HAMWEDDEL

1. Die im Plangebiet vorhandene Bäume sind zu erhalten.
2. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB) sind flächendeckend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Großgehölze

Heister 2 x v, 250-300:

Sandbirke
Stieleiche
Vogelbeere

(Betula pendula)
(Quercus robur)
(Sorbus aucuparia)

Sträucher

2 x v, 100-125, m.B. bzw. Co:

Geißblatt
Hainbuche
Stechpalme

(Lonicera periclymenum)
(Carpinus betulus)
(Ilex aquifolium)

leichte Sträucher

40-70 bzw.70-90

Faulbaum
Schlehe
Weißdorn
Wildapfel
Wildbirne

(Frangula alnus)
(Prunus spinosa)
(Crataegus spec.)
(Malus sylvestris)
(Pyrus communis)

3. Entlang der Erschließungsstraße sind Einzelbäume, der Art Spitzahorn (Acer platanoides) zu pflanzen

Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x v, 18-20, m.B.

Aufgestellt: Molfsee, den 18.9.1995

Henning Klapper
Preisg. Landschaftsarchitekt
Großer Eidersee 1
24113 Molfsee

Gemeinde Hamweddel
über
Amt Jevenstedt
Meiereistraße

24808 Jevenstedt

Kostenschätzung DIN 276

Datum: 19.09.95 Seite: 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - "UMLANGSKOPPEL"
GEMEINDE HAMWEDDEL

500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen		30915.00 DM

	Summe 500 Außenanlagen		30915.00 DM
	zzgl. 15.00 % MwSt. aus	30915.00	4637.25 DM

			35552.25 DM

Aufgestellt:

Henning Klapper
Freisch. Landschaftsarchitekt
Großer Eiderkamp 12
24113 Molfsee
Tel.: 0431-650508
Fax.: 0431-658254

Gemeinde Hamweddel
über
Amt Jevenstedt
Meiereistraße

24808 Jevenstedt

Kostenanschlag DIN 276

Datum: 19.09.95 Seite: 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - "UMLANGSKOPPEL"
GEMEINDE HAMWEDDEL

500	Außenanlagen			
510	Geländeflächen			
512	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung			
	Position: 01			
	Vorbereitung der Pflanzfläche			
		2335.00 qm	1.00	2335.00 DM

	Summe Vegetationstechnische Bodenbearbeitung			2335.00 DM
	zzgl. 15.00 % MwSt. aus	2335.00		350.25 DM

				2685.25 DM
514	Pflanzen			
	Position: 02			
	Gehölzpflanzung			
	Heister und Sträucher			
		2335.00 qm	8.00	18680.00 DM
	Position: 03			
	Einzelbäume			
		11.00 St.	900.00	9900.00 DM

	Summe Pflanzen			28580.00 DM
	zzgl. 15.00 % MwSt. aus	28580.00		4287.00 DM

				32867.00 DM

Kostenanschlag DIN 276

Datum: 19.09.95 Seite: 2

Summe Geländeflächen

35552.25 DM

Summe 500 Außenanlagen

35552.25 DM

Aufgestellt:

Henning Klapper
Freisch. Landschaftsarchitekt
Großer Eiderkamp 12
24113 Molfsee
Tel.: 0431-650508
Fax.: 0431-658254