

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Hamweddel

mit der Gebietsbezeichnung

"Kamp"

**Auftraggeber:
Gemeinde Hamweddel
Die Bürgermeisterin
über**

**Amtsverwaltung Jevenstedt
Meiereistraße 5
24808 Jevenstedt**

April 2002

Dipl.-Ing. Helmut Hansen Architekt + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

1. Einführung

1.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Hamweddel sind alle Baugrundstücke für den Wohnungsbau veräußert.

Weiterhin besteht innerhalb der Gemeinde eine örtliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Ortsentwicklung wurde für die gesamten für den Wohnungsbau geeigneten Flächen zwischen „Am Kosakenholz“ und „Wisbrooker Weg“ ein Konzept ausgearbeitet, das langfristig umgesetzt werden soll.

Zur Deckung der bestehenden örtlichen Nachfrage soll ein Teilbereich mit max. 4 Grundstücken aus dem gesamten Konzept verbindlich überplant und durchgeführt werden.

Im Interesse einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Hamweddel und zur Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen hat die Gemeinde Hamweddel beschlossen, den B-Plan Nr. 3 für das Gebiet „Kamp“ aufzustellen.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Entwicklungsbeschluss

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 3 mit der Gebietsbezeichnung „Kamp“ wurde am 24.04.01 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Die Gemeinde plant das Entwicklungskonzept in 3 Teilbereichen langfristig verbindlich umzusetzen. Dafür werden jeweils Ergänzungen des B-Planes Nr. 3 mit dem gesamten Verfahrensablauf zur gegebenen Zeit aufgesellt. Das vorliegende Konzept wird dann noch einmal hinsichtlich der Ziele der Gemeinde ggfls. aktualisiert.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

Der 1. Teilbereich, der mit dem B-Plan Nr. 3 für das Gebiet „Kamp“ verbindlich überplant wird, entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hamweddel.

Für die Ergänzung des B-Planes Nr. 3 um 2 weitere Teilbereiche zur Realisierung des gesamten Konzeptes „Kamp“ plant die Gemeinde den Flächennutzungsplan parallel zu den Aufstellungen der Ergänzungen des B-Planes Nr. 3 zu ändern.

2.3 Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB

2.3.1 Abstimmung mit dem Landschaftsplan

Der festgestellte Teillandschaftsplan der Gemeinde Hamweddel wurde am 19.09.2001 beim Umweltamt, hier die Untere Naturschutzbehörde, angezeigt. Die durch den Widerspruch der Unteren Naturschutzbehörde vom 02.10.01 erhobenen Bedenken berühren nicht die Planung des B-Planes Nr. 3 „Kamp“.

2.3.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht

Das Planungsvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hamweddel fällt nicht unter die Vorhaben, die sich gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001, einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterziehen müssen. Es handelt sich hierbei zwar um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO für die sonstige bauliche Anlage 20000 m² bis weniger als 100.000 m² beträgt (s. Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, bauplanungsrechtliche Vorhaben mit der Nr. 18.7.2.) ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Dieser Wert wird durch das hier beabsichtigte Bebauungsgebiet mit einer möglichen Versiegelung durch geplante Bauflächen und Zufahrtswege gemäß gründordnerischer Stellungnahme von ca. 1671 m² nicht erreicht.

2.4 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 19.11.2001 durchgeführt.

2.5 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Der B-Plan Nr. 3 wurde mit den Nachbargemeinden im Rahmen der frühzeitigen Einholung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

2.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung wurde gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) durchgeführt.

3. Abstimmung mit übergeordneten Planungen

3.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998

Im Landesraumordnungsplan befindet sich die Gemeinde Hamweddel in einem Raum, der strukturell als ländlicher Raum bezeichnet wird, mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Hamweddel liegt innerhalb des Naturparks Aukrug. Der Raum wird als dünnbesiedeltes abgelegenes Gebiet bezeichnet.

Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sollen an der Gesamtentwicklung des Landes teilhaben. Insbesondere die vorhandenen regionalen Entwicklungspotentiale sollen für die Entwicklung der ländlichen Räume mobilisiert werden.

Raumordnung und Landesplanung sollen die Eigenentwicklung der Gemeinden ermöglichen. In den Städten und Dörfern der ländlichen Räume sind die Wohn-

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von dem Flurstück 24/7 der Flur 8. Hierauf befindet sich ein stillgelegter landwirtschaftlicher Betrieb.
- im Osten: vom Wisbrooker Weg mit der Flurstücksbezeichnung 80 der Flur 8.
- im Süden: von den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Teilflächen des Flurstücks 15/7 der Flur 6, die teilweise für den jetzt benötigten Ausgleich für den Eingriff aus der Nutzung genommen werden und insgesamt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Aussicht gestellt sind.
- im Westen: von den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Teilflächen des Flurstücks 15/7 der Flur 6, die für langfristige weitere wohnbauliche Entwicklungen in Aussicht genommen sind.

Alle vorgenannten Flurstücke haben die Gemarkung Hamweddel.

6. Lage im Raum

Die Gemeinde Hamweddel liegt an der Bundesstraße 77 zwischen den zentralen Orten Hohenwestedt und Rendsburg. Die Gemeinde grenzt an die Gemeinden Breiholz, Hörsten, Jevenstedt, Stafstedt, Brinjahne und Embühren.

Die Landesstraße 126 geht von der B 77 ab, verläuft durch Hamweddel und führt zur Kanalfähre in Breiholz.

Hamweddel liegt im Naturpark Aukrug und gehört zum Amtsbereich Jevenstedt. Der Sitz der Amtsverwaltung liegt im ca. 5 km entfernten Jevenstedt.

Das Gebiet für eine wohnbauliche Entwicklung in Hamweddel liegt zwischen vorhandener Wohnbebauung Am Kosakenholz, Wohngebäuden und stillgelegten landwirtschaftlichen Betrieben entlang der Dorfstraße und der vorhandenen Wohnbebauung am Wisbrooker Weg in einer Ortsrandlage.

In dieser Ortsrandlage ist der Blick in die offene Landschaft von besonderer Attraktivität. Diese Flächen sind für später in Aussicht genommene Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Eine für Schleswig-Holstein typische Knicklandschaft prägt das landschaftliche Bild.

Hamweddel ist durch die Buslinie 3240 der Verkehrsgemeinschaft Rendsburg-Eckernförde gut an das Netz des ÖPNV angebunden. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNV ist in Hamweddel für sichere bequeme Umsteigemöglichkeiten ein ZOB westlich der B 77 geplant.

- Sicherung von Flächen für den ruhenden Verkehr
- Berücksichtigung der Verkehrssicherheit
- Freiräume außerhalb des privaten Eigentums zum Spielen, für soziale Begegnungen sowie zum Erholen schaffen

10. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 28

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde plant ein Gebiet, in dem vorwiegend Wohnen und vereinzelt die Möglichkeit für die Niederlassung von nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden soll, wie z.B. kleiner Bäcker, Schlachter, Gaststätte, Betriebe für Waren des täglichen Bedarfs, um die beste Verträglichkeit mit dem Charakter der umliegenden Bebauung zu erhalten. Dieser gewünschte Charakter entspricht der Nutzungsform eines Allgemeinen Wohngebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige GRZ wurde unter Berücksichtigung des Aspektes, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, nach § 1 a BauGB und dem Gebot gemäß Landesnaturschutzgesetz, die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren, ermittelt.

Dabei sollte der Charakter eines ländlichen Ortes nicht verloren gehen.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen von 800 m² zum Zwecke der Entwicklungsregelung im Sinne des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein kommt in diesem Falle der Erhaltung des ländlichen Gestaltungsbildes entgegen.

Die GRZ ist zur Schaffung einer lockeren offenen Bebauung auf 0,25 beschränkt.

Zur Vermeidung von maßstabssprengenden Gebäuden sind die Wandhöhen der Hauptgebäude, der Garagen und Nebenanlagen und die Firsthöhen der Gebäude beschränkt und es ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Bauherren, die ihr Gebäude sonnenorientiert ausrichten wollen, können die festgesetzte Wandhöhe zum Öffnen der Fassade bis zu 5,50 m Höhe im Süden und Westen überschreiten.

Um zu verhindern, dass Gebäude mit Pultdächern ihre Firstwand mit einer zulässigen Firsthöhe bis zu 10,00 m mit einem zulässigen Grenzabstand von 3,00 m an das Nachbargrundstück bauen, wurde die zulässige Höhe von Firstwänden der Pultdächer bis zu einem Abstand von 7,00 m ab der Grundstücksgrenze, auf 6,00 m beschränkt.

Nebengebäude und Garagen werden in der zulässigen Wandhöhe den Hauptgebäuden untergeordnet.

Straße gewährleisten.

Zur Ermittlung wurde die EAE 85/95 als Richtlinie verwendet.

Die Flächen in Sichtdreiecken sind von der Bebauung freizuhalten.
Bewuchs darf eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich ohne Gliederung festgesetzt, um aufgrund der langfristigen Planung eine Flexibilität hinsichtlich der Verkehrsführung zu behalten. Den Gestaltungsalternativen in der Planzeichnung (Teil A) ist jedoch wahlweise Folge zu leisten.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 (BauGB))

Um den heimischen Tieren, hauptsächlich Kleintieren wie z.B. Vögel, Igel, Kaninchen und Kleinstlebewesen auch innerhalb von Wohngebieten einen Lebensraum zu bewahren, die Wohngebiete klimatisch durch Pflanzung von heimischen Laubbäumen zu verbessern und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft herzustellen, wurde ein Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt. Zur Sicherheit der anwohnenden Kinder sollten nur ungiftige Sträucher verwendet werden.

Damit das Anwachsen der zu pflanzenden Bäume und Sträucher gewährleistet ist, wurde das vom Grünordnungsplaner gewählte Pflanzgut als Maßnahme festgesetzt.

Die naturnah angelegten öffentlichen Grünflächen mit Weg im Planungsgebiet bieten nicht nur Lebensraum für Flora, Fauna und Vogelwelt, sondern erweitern den Freiraum für soziale Begegnungen der hier lebenden Menschen und zum Spielen für die Kinder.

Im Zuge des Minimierungsgebotes nach Landesnaturschutzgesetz wurden Maßnahmen im B-Plan Nr. 3 festgesetzt, die den Versiegelungsgrad senken. Zulässig ist die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster und die Flächenbefestigung ohne Bodenversiegelung mit Drähnfugen oder Rasenfugen. Dazu kann wahlweise Betonpflaster wie auch Natursteinpflaster verwendet werden.

Die vorhandenen Knicks und Gehölzstrukturen werden soweit wie möglich erhalten. Parallel zu den vorhandenen Knicks wird mindestens ein 1,00 m breiter Saumstreifen festgesetzt, der von jeglicher Nutzung und Bepflanzung freizuhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen ist, um den Knicks und ihrer Saumvegetation bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Der nördliche Knick erhält einen 2,00 m breiten Saumstreifen.

Die östlichen gelegenen Knickanlagen mit 1,00 m breitem Saumstreifen innerhalb des Geltungsbereiches entlang der in Aussicht genommenen Wohnbaugrundstücke

wird.

„Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.“ (Quelle: § 1 Abs. 2 DSchG).

12. Natur und Umwelt

12.1 Natur

Nach § 15 b LNatSchG sind Knicks zu schützen.

Deshalb sind die vorhandenen Knickanlagen, die aufgrund der Planung bestehen bleiben können als zu erhalten festgesetzt.

Um gemäß § 8 LNatSchG die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, war ein fachlicher Beitrag in Form einer grünordnerischen Stellungnahme notwendig. Hierfür wurde das Büro des Landschaftsarchitekten Henning Klapper aus Kiel Molfsee beauftragt. Die Stellungnahme gibt ausführlich Auskunft über Begrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsbilanz und Ratschläge zum Bepflanzen und Pflegen der nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

festgesetzten Flächen.

Der Ausgleichsbedarf beträgt überschlägig gemäß der Bilanz des Büros des Landschaftsarchitekten Henning Klapper mind. 835 m².

Davon entfallen ca. 87 m² auf die zu 25 % anrechenbaren naturnah angelegten Grünflächen und ca. 748 m² auf die außerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Für entfallende Knickanlagen(ca. 25-30m) sind ca. 50-60m neu aufzusetzen.

Der Knickersatz wird durch eine flächige Gehölzanpflanzung entlang der südlichen Grenze der Ökokontofläche erbracht. Durch diese Anpflanzung wird ein erster Teil der Entwicklungsmaßnahmen aus dem Landschaftsplan umgesetzt, der eine Verbindung der Waldflächen südlich der Luhnau und südlich des westlichen Ortsrandes vorsieht.

Der Umfang der Anpflanzung errechnet sich nach den Empfehlungen des Landesamtes:

Knickbreite 2,00 m x zu ersetzende Knicklänge 50,00 m = 100 m²

100 m² x Ausgleichsfaktor 7 = 700 m² Anpflanzung

Um Raum für einen offenen Waldrand und Aufweitungen zwischen vorhandenem

Nr. 3 ist nur die Lage der erst später benötigten inneren Erschließung für das gesamte Entwicklungskonzept „Kamp“ festgesetzt.

Die Durchführung der Erschließungsplanung des B-Planes Nr. 3 kann im Zusammenhang mit einer später in Aussicht genommenen Erschließungsplanung für den langfristig geplanten Teilbereich 2 vorgenommen werden.

Das Sichtdreieck am Knotenpunkt Wisbrooker Weg/ Planstraße a wurde folgendermaßen bemessen:

Zu erwartende Geschwindigkeit:	30 km/h
Knotenpunktform:	Anliegerstraße/Anliegerstraße
Anfahrtsicht (ohne bevorrechtigte Radfahrer):	3 m
Schenkellänge:	30 m

14. Bodenordnung

Das Flurstück 15/7 befindet sich im privaten Eigentum.
Die Veräußerung der Baugrundstücke bleibt in privater Hand.

15. Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Die Gemeinde Hamweddel hat mit dem privaten Planungsträger einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen und die Übernahme von Kosten als sonstige Aufwendungen regelt.

16. Bodengutachten

Eine Baugrundsondierung wurde zum Zwecke der Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Das Ing.-Büro Neumann aus Eckernförde hat die Bohrungen durchgeführt und Sondierprofile und Schichtenverzeichnisse erstellt.

17. Brandschutz

Löschwasser wird durch die von Stadtwerken Rendsburg im Planungsgebiet vorgesehenen Hydranten nach DIN 2000 gewährleistet.

18. Wasserversorgung

Die Wohngebiete werden an die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

19. Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Grundstückskläranlagen, die gemäß DIN 4261 ausgeführt werden. Das geklärte Wasser soll auf dem Grundstück zur Verrieselung gebracht werden. Lassen dies die Bodenverhältnisse nicht zu, soll es in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband in die Luhnau geleitet

25. **Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Außenanlagen, Geländeflächen
und Baukonstruktionen der
Außenanlagen

zusammen brutto ca. DM 173.000,00

Die Kosten übernehmen die Anlieger.
Die Gemeinde Hamweddel übernimmt den von ihr nach den Bestimmungen des § 129 BauGB zu tragenden Mindestanteil von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Hamweddel, den 17.04.2002

M. Sievers
- Die Bürgermeisterin -
Monika Sievers

Stand: 27.11.2001/05.12.2001/17.04.02