

B – Plan Nr. 25
der Stadt Schwarzenbek
Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Allgemeines	
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des B-Planes	3
1.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2. vorhandene Planungen	5
2.1. Flächennutzungsplan	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Siedlungscharakteristika	6
3.2. (Natur)räumliche Situation	6
3.3. Bodenbeschaffenheit	7
3.4. Altlasten	7
3.5. Wasser	8
3.6. Schulsituation	8
3.7. Kindertagesstättenplätze	8
3.8. Schall	8
3.9. Verkehr	9
3.10. Klima	10

Gelöscht: 6

Gelöscht: 7

Gelöscht:

Gelöscht: 9

Gelöscht: Begründung B-Plan
25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan
25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

[HAPL_11_06_07_Niederschrift_Anlage02_zuTOP05_Begründung_B-Plan_25_-_110609](#)

Seite 1 von 19

Inhaltsverzeichnis

Seite

4. Begründung der Festsetzungen

10

4.1. Art der baulichen Nutzung

10

4.2. Maß der baulichen Nutzung

11

4.3. Gestaltung der Gebäude

13

Gelöscht: 2

4.4. Öffentliche Verkehrsflächen

13

4.5. Spielplatz

14

4.6. Auffüllungen

15

Gelöscht: Leitungsrecht

Gelöscht: 4

4.7. Leitungsrecht

15

4.8. Flächenverhältnisse

16

Gelöscht: 7

Gelöscht: 5

4.9. Grünausgleich und Artenschutz

16

Gelöscht: 8

Gelöscht: 5

5. Erschließung

17

5.1. Verkehrserschließung

17

Gelöscht: 6

5.2. Ver- und Entsorgung

17

Gelöscht: 6

5.2.1. Allgemeines

17

Gelöscht: 6

5.2.2. Gas, Wasser und Elektrizität

18

Gelöscht: 7

5.2.3. Schmutzwasserentsorgung

18

Gelöscht: 7

5.2.4. Regenwasserentsorgung

18

Gelöscht: 7

5.3. Abfallbeseitigung

19

Gelöscht: 8

6. Umweltbericht

19

Gelöscht: 8

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des B-Planes

Bei der für eine Wohnnutzung vorgesehenen Fläche des B-Planes 25 handelt es sich um die Fläche eines schon in den 60iger Jahren aufgegeben, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, die derzeit diversen Privatpersonen als Pferdeweide zur Verfügung gestellt wird. Ein Nachfolger für den Betrieb konnte seinerzeit nicht gefunden werden; eine neuerliche landwirtschaftliche Nutzung erscheint unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch nicht sinnvoll, da es sich um eine Fläche handelt, die mitten im Siedlungsgebiet liegt und die nach Westen, Norden und Osten von einer Wohnnutzung und nach Süden hin – nur getrennt durch die Eisenbahnlinie Hamburg – Berlin – von Kleingärten umgeben ist.

Vor diesem Hintergrund und aus Gründen des Schallschutzes hat die Stadt Schwarzenbek bereits am 29.11.2002 beschlossen, den B-Plan 25 ‚Brüggemannsche Koppel‘ westlich der Bebauung des Dachsweges, südlich der Brüggemannstraße, westlich der Bebauung entlang der Brüggemannstraße und nördlich der Eisenbahnlinie Hamburg – Berlin aufzustellen. Durch den Bebauungsplan wird Bauland gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für ca. 100 Personen bereitgestellt, um den Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Durch die Preisgestaltung wird auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung gefördert (§1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Die derzeit ausgewiesenen Wohnbauflächen füllen sich in zunehmendem Maße. Mit einer vollständigen Umsetzung des B-Planes Nr. 49 wird sehr zeitnah gerechnet, die Bebauung des Planbereiches ‚Sachsenwald‘ (B-Plan Nr. 34) erfolgt derzeit stetig.

Der rechtskräftige F-Plan weist bereits heute den Bereich des B-Planes 25 als Wohnbaufläche aus; der F-Plan muss also nicht angepasst werden. Die Aufstellungsabsicht der Gemeinde wurde bereits frühzeitig örtlich bekannt gemacht und die Öffentlichkeit wurde am 29.03.2011 gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig über die Ziele und Zwecke des B-Planes und seine wesentlichen Auswirkungen unterrichtet.

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

1.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gemäß Landesraumordnungsplan soll „die planerische Wohnfunktion ... Gemeinden ... ohne zentralörtliche Einstufung zugewiesen werden. ... Sie sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung.“ Eine Weiterentwicklung findet sich im Positionspapier des Innenministeriums zur kommunalen Wohnungsbauentwicklung von 2009 wonach der Wohnungsbauschwerpunkt in den Gemeinden auf den Siedlungsachsen liegen soll und dort wiederum in den Siedlungsschwerpunkten. Schwarzenbek ist gemäß LEP 2010 als äußerer Achsenswerpunkt der Entwicklungsachse von Reinbek nach Osten ausgewiesen und gleichzeitig Unterzentrum. Zwei wichtige Kriterien zur Feststellung der Eignung für diese Siedlungszuwächse sind das Vorhandensein eines geeigneten Flächenpotentials und die ökologische Verträglichkeit, da die Fläche innerhalb eines bereits erschlossenen und bebauten Bereichs liegt. Der B-Plan 25 geht somit mit den Zielen der Landesplanung konform, indem er eine Teilfläche in einen verbindlichen B-Plan umsetzt.

1.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 124/6, 118/15, 138, 136, 137, 118/13, 110/9, 110/11, 110/7 110/8, 101/6 und 101/3. Dabei sind die Flurstücke 138 bis 101/3 bereits mit Altsubstanz bebaut. Diese Flurstücke sind nur aus Schallschutzgründen in den Geltungsbereich des B-Planes 25 eingeflossen. Bei den Flurstücken 124/6 und 118/15 handelt es sich um ehemalige Flächen des längst aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebes, die bis auf eine noch rauszumessende Teilfläche für das Wohnhaus des Grundstückseigentümers und das Altenteilerhaus vollständig einer Wohnbebauung und deren Erschließungsanlagen zugeführt werden soll. Einige der Bäume entlang der Brüggemannstraße stehen im öffentlichen Raum außerhalb des Plangeltungsbereiches. Sie sind zum besseren Verständnis der Planung nachrichtlich in die Zeichnung übernommen worden.

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

Das Plangebiet grenzt im Osten, Norden und Westen an die vorhandene Bebauung, im Süden an die Eisenbahnlinie Hamburg – Berlin und an Grünausgleichsflächen sowie die jenseits der Bahnlinie liegenden Kleingärten. Das Plangebiet bindet also an die bestehende Siedlungsstruktur an:

- Somit findet keine Zersiedlung statt (Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden).
- Die notwendige Anbindung an die vorhandene Infrastruktur über die ‚Brüggemannstraße‘ ist bereits gegeben und muss nicht mit öffentlichen Investitionen neu hergestellt werden.
- Der spätere Unterhalt der Straßen, Wege etc. lässt sich wirtschaftlich und damit für die Gemeinde und die Anwohner kostengünstig gestalten.

Der Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von 59.680 qm weist eine Nettoneubauffläche von ca. 28.500 qm aus.

2. Vorhandene Planungen

Gelöscht: ¶
¶

2.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in seiner seit dem 20.09.2001 rechtskräftigen Fassung weist das Gebiet und die umliegenden Gebiete als Wohnbaufläche aus.

Gelöscht: ¶

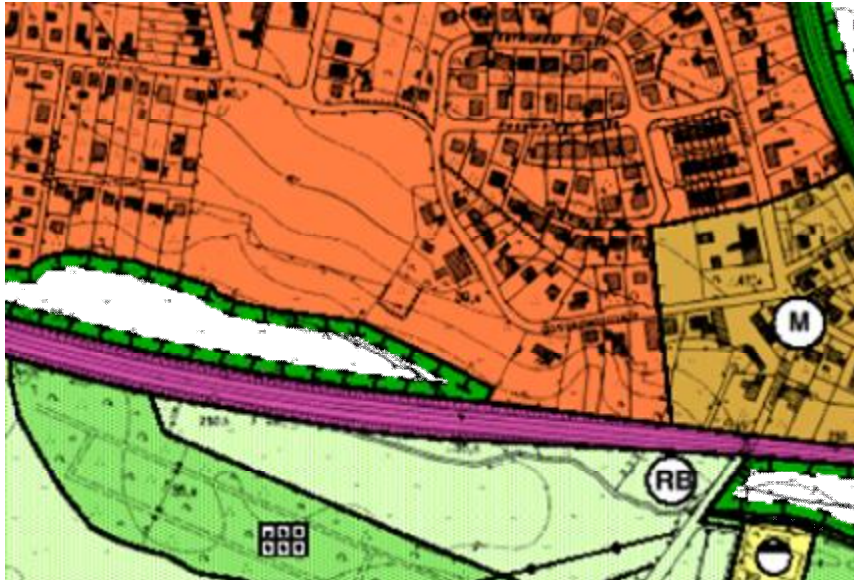
[HAPL_11_06_07_Niederschrift_Anlage02_zuTOP05_Begründung_B-Plan_25-110609](#)

Seite 5 von 19

Gelöscht: Begründung B-Plan
25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan
25 - 110527.docx

Gelöscht: 8



Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan

Der Bebauungsplan Nr. 25 stellt somit die städtebaulich gewünschte Weiterentwicklung der Stadt Schwarzenbek dar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Siedlungscharakteristika

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung entlang der Straße ‚Dachsweg‘. Im Norden und Osten grenzt es an die Wohnbebauung entlang der Brüggemannstraße und im Süden an Grünausgleichsflächen und die Bahnlinie Hamburg – Berlin an.

Das Plangebiet hat mit der Brüggemannstraße eine direkte Anbindung an die besiedelten Gebiete der Stadt Schwarzenbek und greift die Art und Dichte der Nachbarbebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit z.T. steileren Satteldächern wieder auf. Um einen flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden zu erreichen, ist bei annähernd gleicher Frishöhe eine zweigeschossige Bebauung möglich. Um diesen Effekt zu erreichen, verringert sich in diesem Fall die zulässige GFZ auf weniger als das Doppelte der zulässigen GRZ.

Gelöscht: Begründung B-Plan
25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan
25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

Eine Fußwegeverbindung vom westlich angrenzenden Dachsweg sichert eine zusätzliche fußläufige Anbindung dieses Gebietes über das neue Baugebiet an das bestehende Wegenetz an der Brüggemannstraße.

3.2. (Natur)räumliche Situation

Das nach Süden hin abfallende Plangebiet wurde über Jahre nur geringfügig als Pferdeweide genutzt. Lediglich der an der West- sowie an Teilen der Nordgrenze vorhandene Knick (einschließlich seines Schutzstreifens) entspricht der natürlichen Vegetation. Die restliche Fläche ist unbebaut.

3.3. Bodenbeschaffenheit

Zur Erkundung des Bodens wurden im gesamten Gebiet, das wohnwirtschaftlich genutzt werden soll, Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 6m durchgeführt. Sämtliche Sondierungen wiesen gerade auch im Hinblick auf die Vornutzung – keine Verunreinigungen auf. Grundwasser wurde in der nördlichen Hälfte und im südöstlichen Bereich in Tiefen zwischen 3,30m und 5,70m unter Gelände sowie im südwestlichen Bereich in Tiefen zwischen 1,50m und 2,80m unter Gelände erbohrt.

Unter einer ca. 0,5m starken Mutterbodenschicht befindet sich im nördlichen Bereich z.T. Geschiebelehm und darunter bis zum Ende der Bohrung Mittelsande. Im südlichen Bereich liegt unter der Mutterbodenschicht Geschiebelehm und darunter Geschiebemergel, so dass hier eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich erscheint.

3.4. Altlasten

Derzeit sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Es gibt nach Aussagen des Grundstückseigentümers keine Hinweise darauf, dass mit Vorbelastungen der Böden

[HAPL_11_06_07_Niederschrift_Anlage02_zuTOP05_Begründung_B-Plan_25-110609](#)

Seite 7 von 19

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

zu rechnen ist. Im Altlastenverzeichnis findet sich nur ein Hinweis auf eine Verdachtsfläche auf dem Flurstück 110/8, die nachrichtlich als Hinweis in den B-Plan übernommen wurde.

Gelöscht: keine

Gelöscht: Eintragung.

Das Amt für Katastrophenschutz teilt mit, dass in dem Bereich des B-Planes 25 Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Baubeginn ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen.

Formatiert: Schriftart: Times New Roman

Formatiert: Block

Gelöscht: Nach

Das Amt für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst – wird daher beauftragt, die Fläche zu untersuchen. Der Auftrag erfolgt so rechtzeitig, dass die Untersuchung vor Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen ist.

Gelöscht:

Gelöscht: Auskunft der Stadt fanden während des 2. Weltkrieges Kampfhandlungen nicht statt, so dass mit Rest-Kampfmitteln im Erdreich nicht zu rechnen ist.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf Altablagerungen oder Kontaminationen mit Schadstoffen hindeuten, so ist die Verwaltung des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Gelöscht: dennoch

Es sind keine (Boden)abbaurechte, die grundbuchlich eingetragen sind, bekannt.

3.5. Wasser

Zur Erkundung des Bodens wurden Sondierungsbohrungen bis in eine Tiefe von 6,00m vorgenommen. Grundwasser wurde dabei in der nördlichen Hälfte und im südöstlichen Bereich in Tiefen zwischen 3,30m und 5,70m unter Geländeoberkante sowie im südwestlichen Bereich in Tiefen zwischen 1,50m und 2,80m unter Geländeoberkante angetroffen.

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Erste Zeile: 0 cm

3.6. Schulsituation

Da es sich hier nur um ein sehr kleines Baugebiet handelt, ist mit Kapazitätsengpässen in der Grundschule nicht zu rechnen.

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

[HAPL_11_06_07_Niederschrift_Anlage02_zuTOP05_Begründung_B-Plan_25_-_110609](#)

Seite 8 von 19

3.7. Kindertagesstättenplätze

Da es sich hier nur um ein sehr kleines Baugebiet handelt, ist mit Kapazitätsengpässen in der Kindertagesstätte nicht zu rechnen.

3.8. Schall

Da es sich bei der umliegenden Bebauung um eine reine Wohnnutzung handelt, ist von dort mit störenden Schallemissionen auf die geplante (Wohn)nutzung nicht zu rechnen.

Zur Bahnlinie Hamburg – Berlin hin sieht das Schallgutachten des Wasser- und Verkehrskontos GmbH, Neumünster, eine 2m hohe, hochabsorbierende Schallschutzwand auf der Nordseite des Bahndammes vor. Die genaue Lage der Schallschutzwand wurde in Vorgesprächen einvernehmlich mit der Deutschen Bahn AG festgelegt. Ihre Detailplanung erfolgt durch das von der Deutschen Bahn AG vorgeschlagene Planungsbüro B+J Engineering aus Wismar. Die relativ niedrige Höhe der Schallschutzwand gewährleistet zwar einen Blick über die Stadt Schwarzenbek auf die südlich der Stadt gelegenen Wälder, bedingt aber auch, dass passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern in der südlichen Hälfte des Neubaugebietes z.B. in Form von schalldämmenden Lüftungen der Fenster der Schlafräume erforderlich werden und Leichtbauten unzulässig sind.

3.9. Verkehr

Die Anbindung des neuen Baugebietes erfolgt im südwestlichen Bereich an die ‚Brüggemannstraße‘. Im Norden - in Höhe der ‚Schäferkoppel‘ - ist eine zweite Zufahrt vorgesehen. Diese Anbindung für Fußgänger und Radfahrer erweitert die Einmündung der ‚Schäferkoppel‘ in die ‚Brüggemannstraße‘ zu einer Kreuzung, und wird baulich so gestaltet, dass sie auch durch die Feuerwehr, Rettungswagen und größere Kommunalfahrzeuge genutzt werden kann.

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

Eine dritte Anbindung erfolgt als Rad- und Fußwegeverbindung an die westlich gelegene Bebauung entlang des Dachsweges. Diese Anbindung verkürzt die Wegestrecke in die Stadt Schwarzenbek z.B. zum Bahnhof oder die Haltestellen des überörtlichen ÖPNV für Radfahrer aus diesem Ortsteil deutlich.

Aufgrund der relativ geringen Anzahl neuer Wohneinheiten wird sich die verkehrliche Situation auf der als Sammelstraße ausgebauten Brüggemannstraße und in den übrigen innerörtlichen Straßen nur unwesentlich ändern.

Die Straßenbreite und die –radien sind seitens des mit der Erschließungsplanung beauftragten WVK Wasser- und Verkehrskontors GmbH aus Neumünster so ausgelegt worden, dass sie von Kommunalfahrzeugen (u.a. den Müllentsorgungsfahrzeugen) und den Fahrzeugen der Feuerwehr ohne zu rangieren genutzt werden können.

3.10. Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind zunächst durch das ozeanische Großklima Schleswig-Holsteins mit seinen vorherrschenden Westwinden, relativ geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten geprägt.

Die freie Fläche am Ortsrand leistet ihren Beitrag zur Kaltluftentstehung und hat insofern eine gewisse Klimaausgleichsfunktion gegenüber den angrenzenden bebauten Flächen. Auf Grund der angrenzenden großflächigen und unversiegelten Bereiche sind die Auswirkungen dieses Baugebietes, das zudem noch im Siedlungszusammenhang liegt, als nachrangig zu betrachten.

3.11. Zusammenfassende Bewertung

Die wesentlichen Strukturmerkmale können im Plangebiet aufgegriffen und fortgeschrieben werden. Die Anordnung der Wohnbauflächen an Flächen mit einer beste-

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

henden Wohnnutzung entspricht vom Standort her den vorangegangenen, übergeordneten Planungen.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Zielsetzung dient der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend dem Wohnen. Der § 4 BauNVO beschreibt allgemein die Zweckbestimmung von „Allgemeinen Wohngebieten“ damit, dass diese überwiegend aber nicht ausschließlich dem „Wohnen“ dienen. Wegen der Lage innerhalb der Siedlungsstruktur werden die Bauflächen als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei alle unter § 4 (3) genannten Nutzungen nicht zulässig sind, da sie nicht dem Charakter der umliegenden Gebiete entsprechen bzw. z.T. dort zu Störungen führen könnten. Einliegerwohnungen sollen prinzipiell ermöglicht werden, nicht aber ‚unechte‘ Einfamilienhäuser mit je einer Wohnung im Keller- bzw. Souterrain, im Erd- und Dachgeschoss. Daher wurde die Anzahl der Wohnungen je Einfamilienhaus auf zwei, je Doppelhaushälfte auf eine begrenzt.

Sofern die Oberböden abgetragen sind, ist allgemein im B-Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand von ausreichend bis gut tragfähigem Baugrund auszugehen. Da bei den vorgenommenen Bohrungen Grundwasser und z.T. nur schlecht wasserdurchlässige Böden erbohrt wurden, sind Schutzmaßnahmen gegen Durchfeuchtung nach DIN 18 195 vor allem in der südlichen Hälfte des Baubegietes erforderlich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass die Nutzungsdichte sich an der östlich angrenzenden Bebauung orientiert. Das Verhältnis von GRZ und GFZ wurde dabei so gewählt, dass bei einer zweigeschossigen Bebauung die GRZ nicht voll ausgeschöpft werden kann, um dadurch bei einem zweigeschossigen Gebäude einen größeren Gebäudeabstand zu erreichen. Durch die Festsetzung einer Mindest-

Gelöscht: Begründung B-Plan
25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan
25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

grundstücksgröße wird einer sehr engen, nicht ortsbildgerechten Bebauung entgegen gewirkt. Um nicht oder nur schwer nutzbare Grundstückgrößen z.B. aufgrund der sehr unregelmäßigen Grenzverläufe an der Nord- bzw. Südgrenze des Geltungsbereiches zu vermeiden, sind kleinere Abweichungen grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen entwickeln somit die Siedlungsstruktur weiter, die in der östlich angrenzenden Bebauung vorzufinden ist.

Nebenanlagen und genehmigungsfreie Bauten z.B. Carports oder Garagen sollen nicht direkt am Straßenrand errichtet werden können, um das Profil der Straße nicht zu sehr einzuengen und um bei der vorgesehen gemischten Nutzung des Straßenraumes der Planstraße Gefährdungen möglichst zu vermeiden. Um darüber hinaus eine ungeordnete und verstreute Anordnung baulicher Anlagen – z.B. auch in der Nähe des Knicks - , die nicht der Hauptnutzung dienen, zu unterbinden, schränkt die Planung den Standort für die vorgenannten Anlagen deutlich ein. Mit der textlichen Festsetzung, dass Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Vorhaben gem. § 63 Abs. 1 LBO SH in Verbindung mit § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und der als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche zulässig sind, wird auf die Anordnung dieser Anlagen gezielt steuernd Einfluss genommen, um die gewünschte städtebauliche Struktur zu erreichen.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Nur im Baufeld F sind mit maximal 10m Gebäudehöhe leicht höhere Gebäude zulässig. Diese Art der Bebauung verbessert gleichzeitig den Schallschutz im übrigen Baugebiet. Bis auf das Baufeld G beträgt die maximale Gebäudehöhe ansonsten 9,5m über dem Bezugspunkt. Damit folgt die Gebäudehöhe dem Geländeprofil.

Die Festsetzung einer maximal zulässige Firsthöhe und nicht einer maximal zulässigen Traufhöhe oder einer maximal zulässigen Dachneigung, ermöglicht einerseits die Realisierung von zwei Vollgeschossen, andererseits wird die Höhenentwicklung der Gebäude so begrenzt, dass sie sich an den Geländeverlauf und die umgebende Bebauung anpasst.

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im Bereich des B-Planes 25 verfolgt mehrere Ziele: Zum einen soll dem sparsamen Umgang mit Boden Vorschub geleistet wer-

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

den, zum anderen sollen moderne Hausformen (begrünte Pultdächer; sogenannte ‚Toskana-Häuser‘ etc.) ermöglicht werden. Die Festsetzung der jeweiligen GFZ sorgt – wie erwähnt – in diesem Falle für eine geringere überbaubare Grundstücksfläche.

Die Festsetzung der Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss ist erforderlich, um die vorgesehene Oberflächenentwässerung des Straßenbereichs zu sichern, die Festsetzung eines gebäudebezogenen Höhenreferenzpunktes ist erforderlich, um die absolute Gebäudehöhe durch die Festlegung eines Bezugspunkte zu begrenzen.

4.3. Gestaltung der Gebäude

Um keine eintönige Bebauung zu schaffen, wurden in den textlichen Festsetzungen nur wenige Gestaltungsvorschriften erlassen. Um trotzdem einen einheitlichen Charakter zu erreichen sollen vor allem natürliche Baustoffe Verwendung finden. Eine Ausnahme bilden Bleche z.B. bei der Verkleidung der Seitenflächen von Dachgauben. Aus Gründen des Schallschutze sind reine Holzhäuser unzulässig, da dann – sofern keine speziellen Außenwandkonstruktionen erfolgen – nicht die erforderlichen Schalldämmwerte erreicht werden.

Um eine alternative Energieerzeugung mit Sonnenkollektoren zu ermöglichen sind sie als abweichende Dachgestaltung zulässig.

4.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Nach Abtragen des Mutterbodens stehen allgemein tragfähige Sande an. Für den Fall, dass punktuell die Tragfähigkeit nicht ausreicht, werden diese Böden nachverdichtet bzw. stellenweise durch Kiessande ersetzt, sodass die erforderliche Tragfähigkeit erreicht wird.

Äußere Erschließung

[HAPL 11_06_07 Niederschrift Anlage02 zuTOP05 Begründung B-Plan 25 - 110609](#)

Seite 13 von 19

Gelöscht: 1
1

Gelöscht: Begründung B-Plan
25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan
25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

Das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird über die ‚Brüggemannstraße‘ an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Wie unter 3.9. ‚Verkehr‘ dargelegt, ist das Verkehrsnetz so leistungsfähig, dass der zusätzliche Verkehr problemlos aufgenommen werden kann.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Ring, der wegen seiner geringen Länge als verkehrsberuhigte Straße (‚Spielstraße‘) ausgebildet wird. Die Breite von 7,75m entspricht der RAS 06 bei kleineren Baugebieten um die Geschwindigkeitsreduzierung auf das ‚Spielstraßenniveau‘ sicherzustellen. Diese Breite ist für die Anwohner ausreichend, bremst den Verkehr, - erhöht damit die Sicherheit - und kann von den Kommunalfahrzeugen einschließlich der Feuerwehr ohne zu rangieren befahren werden.

Überdachte Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carportanlagen) oder Garagen für die zu errichtenden Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken so herzustellen, dass sie innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. innerhalb der Flächen für Nebenanlagen liegen, um bei der vorgesehen gemischten Nutzung des Straßenraumes der Planstraße Gefährdungen möglichst zu vermeiden. Um darüber hinaus den Straßenraum vom ruhenden Verkehr der Anwohner möglichst frei zu halten sind in den Baufeldern A, B, C, D, E und G je Wohnung 30qm Stellplatzfläche auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen, sodass je Grundstück 2 PKW's abgestellt werden können.

Parkplätze

Längs der Planstraße werden im Rahmen der Erschließung öffentliche Parkplätze für Besucher geschaffen. Dies wird im Zusammenhang mit der über die Forderung der LBO SH hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohnung als ausreichend erachtet.

4.5. Spielplatz

[HAPL_11_06_07_Niederschrift_Anlage02_zuTOP05_Begründung_B-Plan_25-110609](#)

Seite 14 von 19

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

Da sich im nördlich angrenzenden Wohnbaugebiet, an der Straße ‚Schäferkoppel‘ ein Spielplatz befindet und sich darüber hinaus in erheblichen Ausmaß und in hoher Qualität naturnahe Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung befinden, wird auf die Ausweisung von weiteren Aufenthalts- und Spielflächen im Geltungsbereich des B-Planes verzichtet. Sie liegen in einer nahezu idealen Entfernung für größere Kinder, die gerne ohne die unmittelbare Kontrolle der Eltern spielen. Kleinere Kinder spielen in der Regel auf dem Hausgrundstück. Das ist gerade bei der vorgesehenen Bebauung primär mit Einfamilienhäusern gut möglich und findet sich auch so in der LBO SH wieder. Aus diesem Grunde sind keine weiteren Flächen für Spielmöglichkeiten planerisch vorgesehen.

4.6. Auffüllungen

Um eine einwandfreie Wasserführung - vor allem in den Mulden und gepflasterten Rinnen zu gewährleisten - sind leichte Auffüllungen wie z.B. die der Mergelkuhle oder im südwestlichen Bereich der Ausgleich einer leichten Senke im rückwärtigen Bereich der Grundstücke unumgänglich. Da es sich in der Regel um Auffüllungen von geringer Mächtigkeit handelt, wird nach derzeitiger Planung davon ausgegangen, dass der im Rahmen des Straßenbaus anfallende Oberboden zur Auffüllung der angrenzenden Baugrundstücke in ausreichender Menge zur Verfügung steht.

Die leichte Auffüllung südlich des Baufeldes A ist erforderlich, um das anfallende Oberflächenwasser der Straße sicher nach Osten zu führen, um es der Regenwasserentsorgung in der Brüggemannstraße zuzuführen. Mit dem im Rahmen des Straßenbaus anfallenden Oberboden werden die von der Planstraße erschlossenen Grundstücke soweit angefüllt, dass ein niveaugleicher Übergang zur Planstraße gewährleistet ist.

4.7. Leitungsrecht

Zur Sicherstellung der Oberflächenwasserentsorgung durch Mulden, Gräben und Rückhalteeinrichtungen sind im jeweils rückwärtigen Grundstücksbereich der

[HAPL 11_06_07 Niederschrift Anlage02 zuTOP05 Begründung B-Plan 25 - 110609](#)

Seite 15 von 19

Gelöscht: 6

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

Grundstücke 21 bis 27 Leitungsrechte zugunsten der Oberlieger vorgesehen. Weiterhin ist festgesetzt worden, dass die Querschnitte nicht eingeeignet werden dürfen. Um die geregelte Entsorgung des Regenwassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen ist ein weiteres Leitungsrecht zwischen den Grundstück 20 und 21 festgesetzt.

Zusätzlich ist vorgesehen, alle diese Leitungsrechte in den jeweiligen Grundbüchern als Dienstbarkeiten und ins Baulastenverzeichnis einzutragen.

4.8. Flächenverhältnisse

Gelöscht: 7

Neubaufäche	ca. 28.740 qm
Erschließungsfläche (Straßen und Wege)	ca. 4.400 qm
Fläche mit Altbebauung	ca. 19.870 qm
Grünflächen	ca. 3.670 qm
<hr/>	
Gesamtplangebiet	ca. 56.680 qm

4.9. Grünausgleich und Artenschutz

Gelöscht: 8

Der Grünordnerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass sich zusammenfassend als Bilanzierungsergebnis ergibt, dass für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf von 10.240 qm verbleibt, der innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften besteht insgesamt ein Ausgleichsbedarf für Knicks von 15 lfm so wie ca. 1 ha Fläche für die Habitatverluste von Vogelarten.

Für alle anderen Schutzgüter wird ein Ausgleich im Sinne des BNatSchG erreicht.

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

[HAPL_11_06_07_Niederschrift_Anlage02_zuTOP05_Begründung_B-Plan_25-110609](#)

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet als mesophiles Grünland inmitten eines bereits durch Wohnbebauung geprägten Stadtteiles von Schwarzenbek liegt. Südlich des Plangebietes kommt es durch die auf einem Damm liegende Eisenbahnlinie zu erheblichen Störeffekten.

Es erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben für die betreffenden Arten. Eine Relevanz ergibt sich für Fledermäuse, Brutvögel sowie die Haselmaus. Zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist die Einhaltung der Frist gemäß § 27 a LNatSchG für Gehölzentnahmen zu beachten. Zur Vermeidung von Tötungen potentiell vorkommender Fledermäuse bzw. der Haselmaus ist eine ältere Eiche bzw. der zu entfernende Knickabschnitt im nördlichen Bereich des Plangebietes zu begutachten und ggf. erforderliche Umsiedlungsmaßnahmen einzuleiten.

Vorgezogen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich, da keine gefährdeten Arten betroffen sind. Zur Kompensation des Verlustes von Bruthabitaten ungefährdeter Vogelarten der halboffenen Kulturlandschaft ist eine entsprechend geeignete Ausgleichsfläche notwendig.

5. Erschließung

5.1. Verkehrserschließung

Nahezu die gesamte, im städtebaulichen Konzept vorgesehene, Bebauung wird über eine ringförmige Straßenführung erschlossen, die im Osten mit der ‚Brüggemannstraße‘ an das übrige Verkehrsnetz anbindet. Eine weitere Anbindung ist im Norden vorgesehen. Dies hat den Vorteil, dass bei Noteinsätzen, Einsätzen der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge usw. eine Zu- bzw. Ausfahrt aus dem Gebiet jederzeit möglich ist. Zusätzlich wird das Erschließungssystem über Fuß- und Radwege an die übrige Erschließung angebunden.

Die topographischen Verhältnisse werden durch die Führung der Erschließungsanlagen aufgenommen, so dass Probleme bei der Bebauung der Grundstücke aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht entstehen können.

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt 4.4. erläutert. Aus Brandschutzgründen regelt der § 4 (2) LBO SH, dass Grundstücke in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen müssen oder dass eine befahrbare öffentlich - rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche besteht. Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist dies gewährleistet.

5.2. Ver- und Entsorgung

5.2.1. Allgemeines

Bei einer angenommenen Höhenlage der Erschließungsleitungen von 1,00m bis 3,00m unter der Geländeoberfläche ist gemäß Bodengutachten der Grundbauingenieure Schnoor + Brauer vom 11.08.09 von tragfähigem Böden auszugehen. Sofern die Leitungen in den zu Ausweichungen neigenden Geschiebeböden zu liegen kommen, ist dieser Bereich sich durch Kiessand zu ersetzen.

Derzeit wird ein detailliertes Abwasserbeseitigungskonzept, das die Teilfläche dieses B - Planes umfasst, in enger Abstimmung mit dem zuständigen Stellen der Stadt Schwarzenbek – Eigenbetrieb Abwasser - und dem Kreis Herzogtum Lauenburg erarbeitet.

5.2.2. Gas, Wasser und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die Stadtwerke Schwarzenbek (Wasser) und die E.ON AG (Gas und Strom) erfolgen. Die Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

5.2.3. Schmutzwasserentsorgung

Das zu erwartende Schmutzwasser wird im freien Gefälle den bereits bestehenden Leitungen im Dachsweg und der Brüggemannstraße zugeführt. Hierzu ist es erforderlich, die leichte Geländemulde im Bereich der Grundstücke 20 bis 25 durch Anschüt-

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

tungen um ca. 0,4m anzuheben, um eine ausreichende Überdeckung der SW-Leitungen zu gewährleisten. Genauere Berechnungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Von dort wird es wie die übrigen Abwässer der Stadt dem Klärwerk zugeführt.

5.2.4. Regenwasserentsorgung

Im nördlichen Bereich des B-Planes 25 treten gut durchlässige, sandige Bodenformationen auf. Daher ist hier eine Versickerung des Oberflächenwassers auf Grund der Boden- und Grundwasserverhältnisse auf den Grundstücken möglich. Nur wenn aufgrund der speziellen Gegebenheit des einzelnen Grundstücks dies nicht möglich ist, soll eine Anbindung an den Regenwasserkanal in der Brüggemannstraße bzw. den Dachsweg erfolgen.

Im südlichen Bereich des B-Planes 25, vor allem im Baufeld F lassen die Bodenformationen eine Regenwasserversickerung in der Regel nicht zu. Hier wird das anfallende Regenwasser dieser Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche über Mulden im rückwärtigen Bereich bzw. zwischen den Grundstücke der Grundstücke dem Regenrückhalteraum und von dort dem Vorfluter zugeführt.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird zunächst in Pflastermulden gesammelt und dann über eine durch Leitungsrecht abgesicherte Mulde einem Regenrückhalteraum zugeführt, von dort aus gelang es in den öffentlich nördlichen Bahnseitengraben zu den Vorfluter.

5.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet erfolgt wie im übrigen Gemeindegebiet durch die AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH. Die Straßenbreiten und Radien entsprechen der RAS 06.

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8

6. Umweltbericht

(Liegt gesondert bei).

Die Gemeindevertretung Schwarzenbek hat den Bebauungsplan Nr. 25 mit der örtlichen Bauvorschrift gem. § 10 BauGB als Satzung am beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schwarzenbek, den

.....

Frank Ruppert

Bürgermeister

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110609.docx

Gelöscht: Begründung B-Plan 25 - 110527.docx

Gelöscht: 8