

Gemeinde Harmsdorf

Kreis Herzogtum Lauenburg

Flächennutzungsplan, 5. Änderung

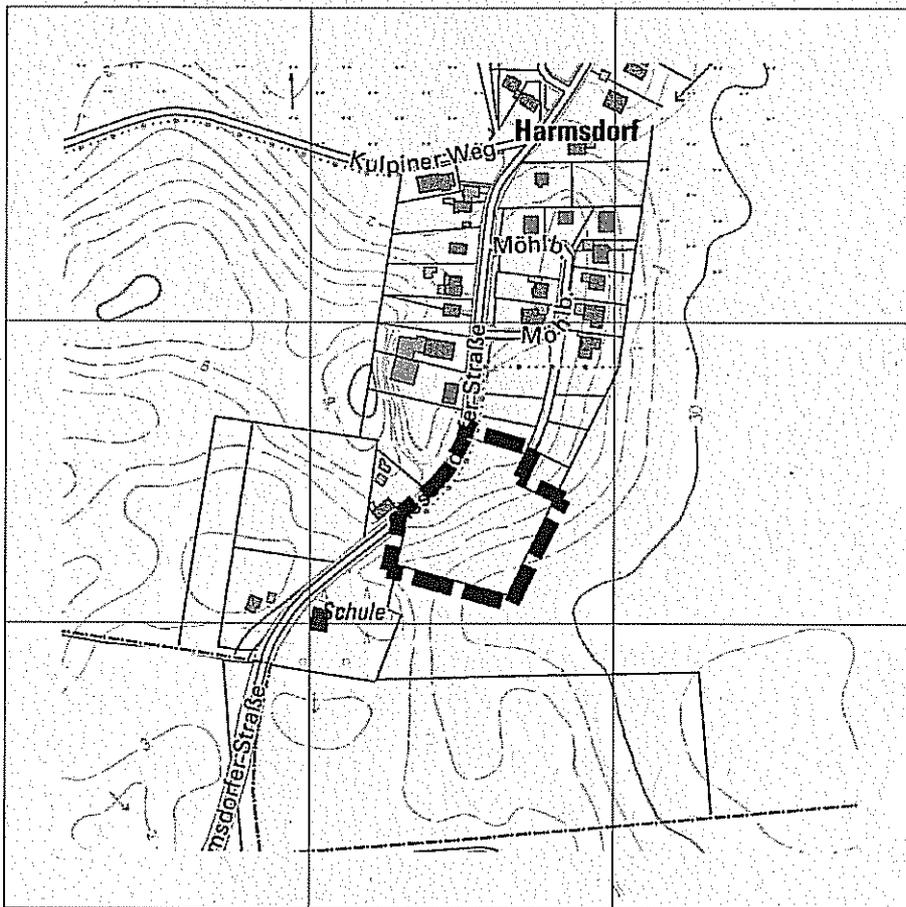
Gebiet: östlich der Giesensdorfer Straße, südlich der vorhandenen Bebauung – Möhl-
barg, III. Bauabschnitt

Bebauungsplan Nr. 5

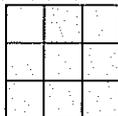
Gebiet: Möhlbarg, III. Bauabschnitt

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, GV 05.04.2011



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet	4
2.	Umweltbericht	4
2.1.	Einleitung	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele der Bauleitpläne	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	8
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	8
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.	Planinhalt.....	11
4.1.	Städtebau	11
4.2.	Verkehrliche Erschließung	12
4.3.	Immissionen.....	13
4.4.	Archäologie und Denkmalpflege	13
5.	Ver- und Entsorgung	13
6.	Kosten	14
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
8.	Billigung der Begründung	16

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Harmsdorf besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die nicht durch Baulückenschließung und Nachverdichtungen innerhalb der Ortslage abgedeckt werden kann. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage soll das im südöstlichen Teil der Ortslage gelegene Wohngebiet „Möhlberg“, das seit dem Jahr 2005 in bisher zwei Bauabschnitten (Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 4) entwickelt und bebaut wurde, nun um einen dritten Bauabschnitt erweitert werden. Diese Erweiterung war bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4 und der parallel laufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet worden.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesentwicklungsplan (2010) wird die Gemeinde Harmsdorf dem ländlichen Raum im Stadt- und Umlandbereich von Ratzeburg, einem Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, zugeordnet. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschaft-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Die Gemeinde befindet sich am Rand des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Mölln in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Im Plangebiet werden voraussichtlich 8 Grundstücke entwickelt. Damit werden die landesplanerischen Grenzen unterschritten.

Die Darstellungen im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) entsprechen den Angaben des Landesentwicklungsplans. Ergänzend wird aufgeführt, dass sich die Gemeinde im Bereich des Naturparkes „Lauenburgische Seen“ befindet.

Nach dem Landschaftsprogramm (1999) liegt Harmsdorf innerhalb eines Wasserschongebietes und ist Teil eines Geotops. Der Naturpark ist dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) stellt Harmsdorf innerhalb eines geplanten Landschaftsschutzgebietes dar. Bei dem Geotop handelt es sich um das Einhaus-Fredeburger Trockental. Es kreuzt Harmsdorf im Osten der Ortslage. Dieser Geotop wird von einer baulichen Entwicklung ausgeschlossen. Biotopverbundachsen verlaufen entlang des Geotops sowie in westliche Richtung entlang der Kulpiner Au. Die Abgrenzung des Wasserschongebietes wird im Landschaftsrahmenplan konkretisiert. Für einen Weiher am Kulpiner Weg ist die Unterschutzstellung in Form eines Naturdenkmales geplant.

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet Siedlungsentwicklungsfläche mit einer Eingrünung des neuen Ortsrandes in südliche und östliche Richtung dar.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Harmsdorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1964 mit seinen Änderungen. Darstellungen für das Plangebiet trifft die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 erfolgte 4. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2008. Das Plangebiet ist darin als Fläche für die Landwirtschaft sowie auf einer kleinen Teilfläche im südwestlichen Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 gem. § 8 (3) BauGB parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage an der Giesensdorfer Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,62 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 126.
Im Osten:	Östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 126.
Im Süden:	Südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 126.
Im Westen:	Westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 126 und Straßenbegrenzungslinie Giesensdorfer Straße.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet.

hätte einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild und würde der einheitlichen Gestaltung der Ortslage zuwiderlaufen. Darüber hinaus hätte eine von der Ortstypik abweichende Baustruktur eine negative Vorbildwirkung auf weitere Bauvorhaben im Siedlungsbereich.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als vertretbar angesehen. Durch die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation erzielt werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen nicht.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlasses vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Bauleitplanung soll südlich an die vorhandene Wohnbebauung „Möhlbarg“ anschließend, ein Wohngebiet mit acht Baugrundstücken für eingeschossige Einfamilienhäuser entwickelt werden. Zudem soll die Lage der im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Versorgungsfläche an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Um das Wohngebiet „Möhlbarg“ als Einheit zu entwickeln, orientieren sich die Festsetzungen an den getroffenen Vorgaben für den nördlich angrenzenden 2. Bauabschnitt.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Durch den Bebauungsplan werden acht Baugrundstücke geschaffen. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zur Unterstützung der Wohnfunktion sind gemäß § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (6)

BauNVO die Ausnahmen, die im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sind geeignet, das Planungsziel einer lockeren Bebauung am Ortsrand mit Einfamilienhäusern sicher zu stellen. Damit wird Bezug auf die umliegende Bebauung genommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl und die Festsetzung von einem Vollgeschoss gesteuert. Damit soll in Abhängigkeit von der tatsächlichen Baugrundstücksgröße ein ausreichender Spielraum für heute übliche, großzügige Grundrissgestaltungen ermöglicht werden.

Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sichert die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung. Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sollen im Allgemeinen Wohngebiet nicht entstehen. Weiterhin wird auf diese Weise gewährleistet, dass der landesplanerisch vorgegebene Entwicklungsspielraum eingehalten wird.

Die überbaubaren Flächen sind weitgehend zusammengefasst festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität beim Zuschnitt der neuen Grundstücke und der Platzierung der Gebäude zu ermöglichen. Die Vorgabe zur Firsthöhe orientiert sich an dem baulichen Bestand. Durch die Festsetzung von Firsthöhe und Geschossigkeit sowie der zulässigen Dachneigung wird das Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Die Knickstrukturen, die das Wohngebiet umfassend eingrünen, werden durch geeignete Festsetzungen geschützt.

Die Gemeinde strebt für die Bebauung des Plangebiets eine höchstmögliche gestalterische Vielfalt an. Demnach werden Gestaltungsfestsetzungen nur in geringem Umfang vorgesehen und betreffen vorrangig die Dach- und Außenwandgestaltung und die Einfriedung zum Straßenraum. Diese gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der Bauwilligen nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen und die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestalten soll.

Der Bebauungsplan trifft für den südöstlichen Bereich des Plangebiets eine Festsetzung für Versorgungsflächen und passt damit die planungsrechtlichen Aussagen an den Bestand an. Das auf dieser Fläche vorhandene Regenrückhaltebecken wurde naturnah angelegt und dient der Ableitung des Oberflächenwassers im Wohngebiet „Möhlbarg“.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Ausbau der bereits bestehenden Baustraße, die von der Straße Möhlbarg im Norden ausgehend an der westlichen Plangebietsgrenze an die Giesensdorfer Straße und damit an das weitere überge-