

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.2

der Gemeinde Armstedt

Kreis Segeberg

für die Gebiete:

Teil 1:

**„Nördlich der Straße Am Teich, nordöstlich der Dorfstraße von
Einmündung der Straße Am Teich bis Grundstück Dorfstraße 57a“**

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2
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
 - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
5. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
7. Kosten
8. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Armstedt hat am 26.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 – Teil 1 und 2 – beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt kein Flächennutzungsplan zugrunde, so dass es sich hier um einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan in Anwendung des § 8 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) handelt. Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Dies ist hier der Fall.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 – Teil 1 und 2 – 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), in der zuletzt geänderten Fassung.

2. Lage , Umfang und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 – Teil 1 und 2 – umfasst die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde Armstedt, mit Ausnahme einiger landwirtschaftlicher Siedlungssplitter .

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 Teil 1 liegt nördlich der Straße „Am Teich“ und nordöstlich der „Dorfstraße“ von der Einmündung der Straße „Am Teich“ bis zum Grundstück „Dorfstraße“ Nr. 57a. Das Planungsgebiet Teil 1 hat eine Größe von ca. 4,9ha.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 (Teil 1 und 2)eine Größe von ca.11,3ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine dorftypische Gemengelage mit Wohnen und Landwirtschaft . Zur Zeit wirtschaften in bzw. am Rande der Ortslage 17 land-

wirtschaftliche Betriebe. Auf acht Standorten wird intensive Rindviehhaltung betrieben. Einer dieser Betriebe verfügt zusätzlich über einen Schweinemaststall, der zur Zeit nicht belegt ist, aber Bestandsschutz genießt. Ein Hof wirtschaftet mit einer Legehennenhaltung, die restlichen sieben Betriebe wirtschaften mit geringer extensiver Rinderhaltung bzw. ohne Vieh, als reine Ackerbaubetriebe.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde notwendig, um die erhaltenswerte Struktur des stark landwirtschaftlich geprägten Ortes Armstedt langfristig zu sichern. Der Bebauungsplan dient der Gemeinde, aufgrund des nichtvorhandenen Flächennutzungsplanes, als Zulassungs- und Entscheidungskriterium für die weitere bauliche und sonstige Entwicklung innerhalb der Ortslage.

Er verschafft der Gemeinde Planungs- und Rechtssicherheit, so dass dem stärker werdenden Siedlungsdruck und einer daraus folgenden, möglichen, aus gemeindlicher Sicht städtebaulich unerwünschten und übermäßigen Verdichtung der Ortslage, entgegengesteuert werden kann.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.2 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung.
- Erhalt und Schutz der bestehenden ortsbildprägenden Einzelbäume.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Armstedt handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches. Neubaugebiete werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Dorfgebiet

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches erweist sich infolge der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe als Dorfgebiet. Dienstleistungsbetriebe oder andere Gewerbe sind nicht prägend vorhanden.

Achtzehn aktive und passive landwirtschaftliche Hofstellen, ein altes Feuerwehrhaus sowie zwei alte Reetdachhäuser prägen das Dorfbild. Große Grünflächen (Dorfteich, Ehrendenkmal, Sportplatz) und alte Eichen offenbaren eine großzügige Durchgrünung des Dorfgebietes und stärken die Wohn- und Lebensqualität der Dorfbewohner. Der Großteil der Wohnfläche – bis auf die landwirtschaftlichen Hofstellen – zeigt eine eingeschossige Bebauung auf, die Firsthöhe schwankt zwischen ca. 6,00 m und 10,00 m.

Innerhalb des Dorfes sind aufgrund der vorhandene landwirtschaftlichen Nutzungen eine Reihe von Freiflächen (Hauskoppel, Obstgarten, Vorgarten) vorhanden; welche im Hinblick auf die Zukunft – auch unter Berücksichtigung des fortschreitenden landwirtschaftlichen Strukturwandels – im Bebauungsplan Nr. 2 teilweise als spätere Baufläche berücksichtigt werden sollen.

Bebauungen die über das zur Zeit schon zulässige Maß hinausgehen (§ 34 BauGB) werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Im Hinblick auf die aktive Landwirtschaft müssen bei der Erschließung von Baugebieten die empfohlenen Mindestabstände zu Hofstellen im Sinne des Immissionsschutzes (bei Schweinehaltung) eingehalten werden.

Hinsichtlich der in der Mehrzahl vorhandenen Betriebe mit Rinderhaltung wurde auf die Darstellung von Immissionsschutzkreisen (Rinderkreise) verzichtet, da hierzu noch keine rechtliche Grundlage besteht. Das gilt nicht für den bekannten Immissionsschutzkreis in Folge der bestehenden Schweinehaltung, dieser wurde in die Planzeichnung übernommen. Berücksichtigt wurde auch die bereits bestehende und Bestandsschutz genießende Wohnbebauung. Im Rahmen eines möglichen Bauantragsverfahrens muss jeweils geprüft werden, ob das Vorhaben im Sinne des Rück-

sichtsnahmegebotes zulässig ist. Bei dieser jeweils gebotenen Einzelfallprüfung sind konkrete Betrachtungsweisen erforderlich, die gegenüber der pauschalisierten Betrachtung, wie sie durch die Übernahme von Rinderkreisen gegeben ist, mehr Rechtssicherheit gewährleisten. Im übrigen wurden die Baufelder der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke so gewählt, dass der bestehende Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben gewahrt bleibt und ein weiteres Heranrücken verhindert wird. Zur Klarheit der Planung wurden darüber hinaus auch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Dem Schutz und Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe dient auch die Festsetzung als Dorfgebiet, wobei die Baugrenzen so festgesetzt wurden, dass Erweiterungswünschen der Landwirte Rechnung vorrangig Rechnung getragen wurde.

Durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Mindestgrundstücksgößen soll erreicht werden, dass eine weitere Aufweichung der Ortslage durch selbständige rückwärtige Hinterbebauung nicht mehr stattfindet. Gleichwohl sollen aber im Grundsatz für die bestehenden Gebäude nach Möglichkeit angemessene Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sein.

Auch wenn innerhalb der Ortslage vereinzelt zweigeschossige Gebäude bestehen, soll künftig grundsätzlich nur eine eingeschossige Bebauung möglich sein. Mit dieser Begrenzung soll auch erreicht werden, dass die bestehende zweigeschossige Bausubstanz erhalten und weiter genutzt wird und nicht zu spekulativen Zwecken beseitigt und ersetzt wird. Betriebsnotwendige Erweiterungsbauten für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe bleiben hiervon unberührt. Darüber hinaus sollen Ausnahmen von der Eingeschossigkeit, der GRZ, der Firsthöhe und der Zahl der Wohnungen möglich sein im Falle des Wiederaufbaus zerstörter Altbauten.

Allgemeines Wohngebiet

Bei den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten handelt es sich um Bereiche im Süden und Westen der Ortslage (beidseitig des Krimmer Weges und der Dorfstrasse) . Diese Bereich liegen innerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung der Gemeinde Armstedt und sind bis auf einige Ausnahmen bereits bebaut . Entsprechend der gegebenen Nutzung werden diese Bereiche als Allgemeines Wohngebiet

festgesetzt. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen werden Erweiterungsmöglichkeiten vorbereitet. Die rückwärtige Bebauung ist nur da möglich, wo diese Baurechte in Anwendung des § 34 (1) BauGB bereits bestehen. Baurechte, die über das Maß des "Einfügens" hinausgehen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Durch die festgesetzte Bauweise (offene und eingeschossige Einzelhausbauweise) werden in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen ermöglicht.

Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine (incl. einer ausnahmsweise zulässigen Einliegerwohnung) beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu verhindern.

Zur Wahrung des Bestandschutzes wurden Festsetzungen aufgenommen, dass ein Wiederaufbau von Gebäuden zulässig ist, auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen nicht eingehalten werden.

Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Bereiche ohne Gebietsfestsetzung

Hierbei handelt es sich um die Bereiche beidseitig der Dorfstrasse. Neben den getroffenen Festsetzungen, die den der bereits beschriebenen Baugebietes entsprechen, richtet sich die weitere Zulässigkeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Aus immissionschutzrechtlichen Gründen (Lärmschutz) wurde auf die Möglichkeit einer Bebauung, die näher als die bisher vorhandene Bebauung an die Landesstraße heranrückt verzichtet.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist bereits über die vorhandenen Erschließungsanlagen (Dorfstrasse L122, Schulstraße, Am Teich, Dorfstraße, Mühlenberg, Krimmer Weg, Am Wühren) verkehrlich erschlossen. Neue Erschließungsanlagen werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes nur insoweit für erforderlich, wie sie für das Ortsbild entscheidend sind. Gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB werden Flachdächer im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ausgeschlossen. Die Minstdachneigung muss 15 Grad betragen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports. Hierdurch soll hinsichtlich der Dachlandschaft ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Planung kommt es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem, was in Anwendung des § 34 BauGB zulässig wäre. Insofern kommt es durch die vorliegende Planung zu keinem Eingriff in die Natur, so dass auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Der bestehende ortsbildprägende Gehölzbestand (Eichen und Buchen) und die bestehenden Grünflächen im Bereich des Dorfteiches und des Ehrenmales werden als zu erhalten festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 werden keine Vorhaben zulässig, für die nach der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen wäre.

5. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden, so daß keine neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen notwendig werden. Die Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 48 cbm pro Stunde gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV 334-166.701.400- und Arbeitsblatt DVGW- W 405 sichergestellt.

Zusätzlich steht zu Löschzwecken des Plangebietes der Löschwasserteich (Dorfteich) zur Verfügung.

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

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2 – Teil 1 und 2 – vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten entstehen.

8. Hinweise:

- a) Das ehemalige Wohn- und Wirtschaftsgebäude „Am Teich 2“ und das Wohngebäude in der „Schulstrasse 13“ sind als einfache Kulturdenkmale gem § 1 Abs. 2 DSchG eingestuft. Der Bereich der durch den Altenteil der Hofanlage in der Hauptstrasse 8 geprägt ist unterliegt in Anwendung des Denkmalschutzgesetzes dem Umgebungsschutz. Als Umgebung eines Denkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Denkmal geprägt wird. Letzteres gilt auch für die Umgebungsbereich der o. g. beiden Kulturdenkmale.
- b) Die Bereiche der nachrichtlich übernommenen Gewässer Nr. 04 und 11 (verrohrter Gräben) des Gewässerpflegeverbandes sind in einem Abstand von 3,00 m zu jeder Seite von Bebauung freizuhalten.

- c) 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.
- d) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Armstedt

(Der Bürgermeister)