

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bahrenhof, Kreis Segeberg,
für das Gebiet: I "östlich der ehemaligen K63/nördlich Dorfstraße" und
II "nordwestlich der ehemaligen K63/nördlich Dorfstraße".

1. Allgemeines

Die Gemeinde Bahrenhof hatte bereits 1984 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingeleitet und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der seinerzeit nicht gesicherten Abwasserbeseitigung mußte das Planverfahren ausgesetzt und zunächst die Erstellung eines Generalentwässerungsplanes abgewartet werden. Diese Generalentwässerungsplanung ist zwischenzeitlich abgeschlossen, so daß das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen werden kann.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Planungsamt des Kreises Segeberg beauftragt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planzinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 (GVObI. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt zwei Teilgeltungsbereiche. Der Teilgeltungsbereich I liegt innerhalb des Siedlungssplitters Bahrenhof an der Dorfstraße. Er umfaßt das Flurstück 11 der Flur 3, Gemarkung Bahrenhof, mit einer Größe von ca. 6.200 qm. Das Gebiet wird umgrenzt im Süden von der Dorfstraße, im Westen und Osten von vorhandener Bebauung und im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Teil-

geltungsbereich II liegt in ca. 100 m Entfernung zum Siedlungssplitters Bahrenhof norwestlich der ehemaligen K 63 am Rand einer ausgekiestem Fläche. Er umfaßt Teile des Flurstücks 2 der Flur 2 der Gemarkung Bahrenhof in einer Größe von ca. 780 m².

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000 und aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

3. Planinhalt

Die Gemeinde Bahrenhof verfügt über keinen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, der als Kristallisationspunkt für die Siedlungstätigkeit innerhalb des Gemeindegebietes angesehen werden könnte. Die vorhandene Bebauung in der Gemeinde ist verstreut auf mehrere Siedlungssplitter sowie auf einzelne Randlagen, angrenzend an die Ortsteile der Gemeinden Bühnsdorf und Wakendorf I.

Mit dem geplanten Baugebiet soll der größte der vorhandenen Siedlungssplitter baulich aufgefüllt und verfestigt werden und so für die Herausbildung eines Ortsteiles weiterentwickelt werden.

Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer kleinräumigen Lage innerhalb vorhandener Bebauung für eine bauliche Arrondierung besonders an. Sie ist zu drei Seiten von vorhandener Bebauung umgeben und zur freien Landschaft durch einen bestehenden Knick abgeschirmt. Durch die beabsichtigte Bebauung kann eine landschaftsverträgliche Auffüllung des vorhandenen Siedlungssplitters erfolgen.

Die Gemeinde Bahrenhof verfügte am 31.12.1993 über eine Einwohnerzahl von 178 Personen und einen Bestand an Wohneinheiten von 63. Mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 1 können je nach Grundstückszuschnitt zwischen 6 und 8 Baugrundstücke geschaffen werden, die vorrangig örtlichen Bauinteressenten zur Verfügung gestellt werden sollen.

Gesonderte Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da alle künftigen Baugrundstücke eine direkte Anbindung zur Dorfstraße haben.

Zur Minimierung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe wurde zunächst der Standort so gewählt, daß eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Bodens erfolgt. Dies ist vorliegend durch die enge Einbindung der Fläche in die vorhandene Bebauung und ihrer Abschirmung durch einen vorhandenen Knick einerseits sowie ihre derzeitige intensive Nutzung als Ackerfläche andererseits gewährleistet.

Zur weiteren Begrenzung der Bodenversiegelung wurde eine möglichst niedrige GRZ festgelegt sowie die vegetations- und wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen festgesetzt. In Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung ist mit diesem Bebauungsplan ein potentieller Versiegelungsumfang von ca. 2.325 qm möglich. Ein flächenhafter Ausgleich nach den Kriterien

des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.1994 für Eingriffe auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Verhältnis 1 : 0,3 würde einen Umfang von ca. 775 qm erfordern. Eine derartige Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet würde konkret zu Lasten eines Bauplatzes gehen. Aufgrund der ohnehin sehr begrenzten Zahl der in Bahrenhof zur Verfügung stehenden und der Gemeinde auch unter landesplanerischen Gesichtspunkten zugebilligten Bauplätze wäre ein solcher Verzicht nicht vertretbar. Daher soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein flächenhafter Ersatz im Teilgeltungsbereich II außerhalb des unmittelbaren Eingriffsortes, aber in einem räumlichen Zusammenhang durch die Anlage einer ca. 780 m² großen Obststreuwiese erreicht werden. Hier ist je angefangene 60 m² ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Sorte (insgesamt 13 Bäume) zu pflanzen.

Der bestehende Knick an der nördlichen Grenze des Planbereichs wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und durch einen vorgelagerten 3 m breiten Schutzstreifen in seinem Bestand zusätzlich gesichert. Zwar soll dieser Knick den künftigen Baugrundstücken mit zugeschlagen werden, in den Kaufverträgen wird jedoch eine Regelung aufgenommen werden, die eine einheitliche Knickpflege über das nördlich benachbarte Flurstück 32/1 sicherstellt.

Die von der Gemeinde zunächst vorgesehene Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken ist aufgrund des lehmigen Untergrundes nur sehr eingeschränkt möglich. Auf eine entsprechende generelle Verpflichtung zur Versickerung muß daher verzichtet werden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die in der Siedlung vorhandene Versorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Waken-dorf I.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kläranlage auf dem Grundstück südlich der Grundstücke Dorfstraße 12 - 16. Diese Anlage muß hierfür entsprechend ausgebaut und erweitert werden. Dies geschieht zeitgleich mit der Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für das anfallende Oberflächenwasser wird eine Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken angestrebt. Da dies aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nur sehr eingeschränkt möglich ist, ist im übrigen eine zentrale Entsorgung über die vorhandene Kanalisation vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswig).

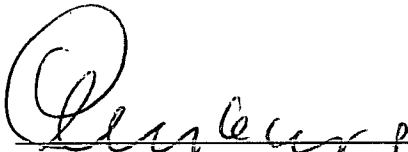
5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet steht im Privateigentum. Eine Aufteilung der entsprechenden Baugrundstücke erfolgt in Absprache mit dem Eigentümer und der Gemeinde, wobei eine Vergabe der Baugrundstücke vorrangig an ortsansässige Interessenten zu gewährleisten ist. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Umlegung oder Grenzregelung, sind nicht erforderlich.

6. Kosten

Für die im Rahmen der Bebauungsplanung notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 180.000,00 DM für die Erweiterung der Kläranlage anfallen, die auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen sind. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

Gemeinde Bahrenhof
Der Bürgermeister


(Bürgermeister)



Planverfasser
Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
- Planungsamt -

(Stadtplanerin)