

Begründung

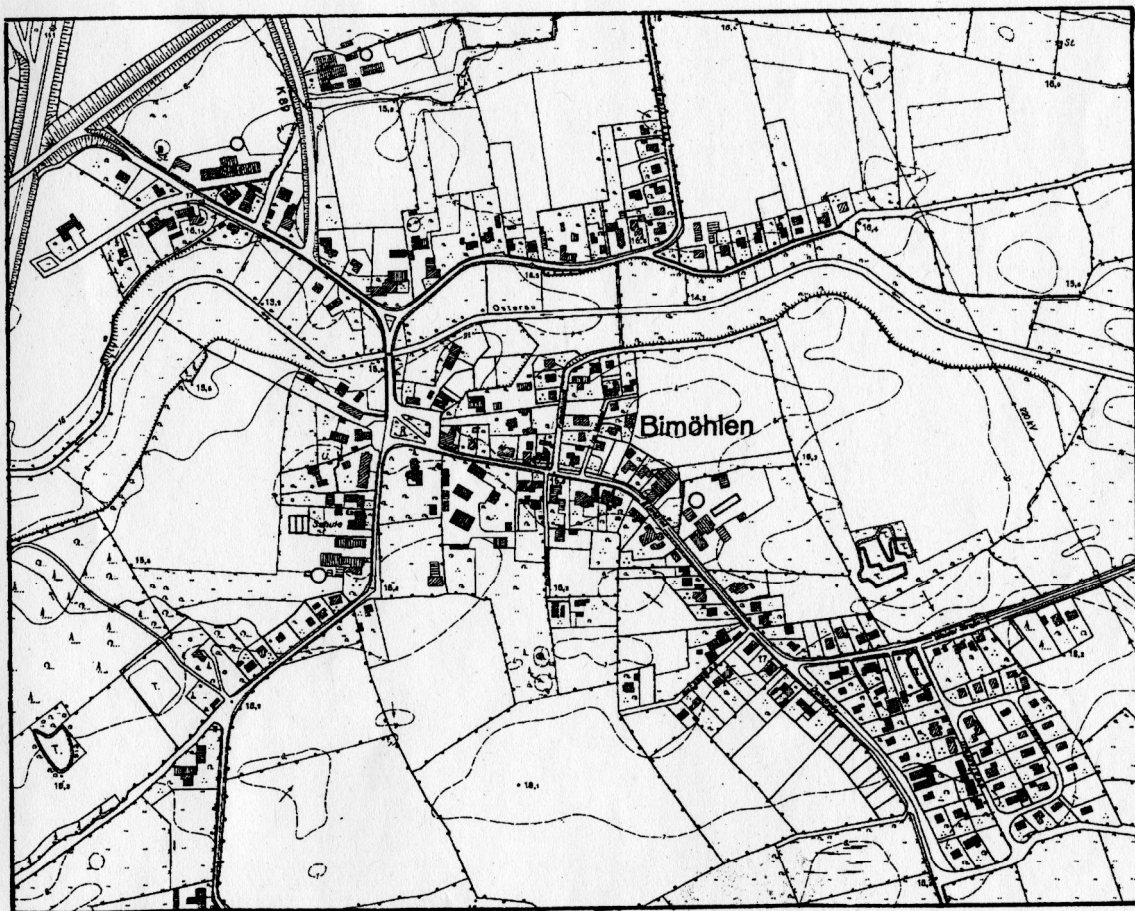
zum Bebauungsplan Nr.1

der Gemeinde Bimöhlen

Kreis Segeberg

für das Gebiet

Dorfplatz, südlich und östlich des Dorfplatzes, nördlich der
Dorfstraße, östlich und westlich der Hasenmoorer Straße



Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1

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
- Verkehrsflächen
- Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

5. Ver- und Entsorgung

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Kosten

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bimöhlen hat am 17.08.1998 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 1 gefaßt.

Die Gemeinde verfügt zur Zeit über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich in der Aufstellung.

Es handelt sich somit um einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 (4) BauGB.

Eine Überplanung des Dorfzentrums ist aus städtebaulichen Gründen dringend erforderlich, um absehbaren Fehlentwicklungen rechtzeitig entgegen zu wirken. Hierbei ist sichergestellt, daß der Bebauungsplan Nr. 1 den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Zentrum der Ortslage und wird begrenzt:

im Norden durch die nördliche Bebauung entlang der Dorfstraße,

im Osten durch vorhandenen Bebauung entlang der Dorfstraße und der Straße „Entenbusch“,

im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,

im Westen durch die westliche Bebauung der Dorfstraße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,85 ha.

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 Bebauungsplanes Nr. 1 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Dorfkerns langfristig zu sichern. Dies ergibt sich dadurch, daß das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist und derzeit eine planungsrechtliche Beurteilung in Anwendung des § 34 BauGB erfolgen muß. Dieser ist aber nicht geeignet, um den durch die Nähe zur Stadt Bad Bramstedt immer stärker werdenden Siedlungsdruck entgegenzuwirken, so daß mit einer städtebaulich unerwünschten Nachverdichtung, insbesondere der zur Zeit vorhandenen prägenden Freifläche gerechnet werden muß. Ein weiteres Planungsziel ist es, die baulichen Anlagen, die auf drei Standorte verteilten psychiatrischen Pflegeheimes auf diese Standorte zu beschränken. Weitere Standorte werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Das Pflegeheim hat 1987 als angemeldetes Alten und Pflegeheim mit 4 Pflegeplätzen seinen Betrieb aufgenommen.

Die Pflegeplätze haben bis 1992 kontinuierlich zugenommen.

1992 wurden erstmals 22 geschlossene Heimplätze genehmigt.

Zu diesem Zeitpunkt wurden die Standorte Dorfplatz 10 und 2 als Pflegeheim genutzt.

1994 wurde die Anlage um den Standort des ehemaligen Landschulheimes und 1996 um die Standorte Dorfstraße 3-5 und Entenbusch 1-3 erweitert.

Zur Zeit bestehen 117 Heimplätze für das psychiatrische Pflegeheim. Dem gegenüber steht eine Gesamteinwohnerzahl von 900, wobei zu berücksichtigen ist, daß ca. 70 Einwohner außerhalb der Ortslage wohnhaft sind. Ein Vergleich der Einwohnerzahl von 1992 (729 Einwohner) und der Einwohnerzahl von 1999 (899 Einwohner) zeigt, daß der Einwohnerzuwachs von 170 Einwohnern überwiegend durch die Heimplätze erreicht wurde. Der durch die Einwohnerzahl resultierende Eigenbedarf an Heimplätzen ist seit langem überschritten. Gleiches gilt für den regionalen Bedarf.

Diese rasante Entwicklung hat im Dorfkern zu einer unausgewogenen Nutzungsmischung und einseitigen Bevölkerungsstrukturen geführt. Die langfristig gewachsenen dörfliche Struktur, die geprägt war durch ein Nebeneinander von Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Erwerbsstellen und dörflichen Dienstleistern für den örtlichen bzw. regionalen Bedarf wurde aufgebrochen.

Die Gemeinde ist sich darüber im klaren, daß der Bebauungsplan kein Instrument ist, um die Anzahl der Heimplätze zu regulieren. Gleichwohl besteht seitens der Gemeinde Handlungsbedarf, um zumindestens das bestehende Nutzungsverhältnis zwischen Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Erwerbsstellen, dörflichen Dienstleistungsbetrieben und Pflegeheimen zu stabilisieren und nicht noch weiter ins Ungleichgewicht kommen zu lassen. Der Wunsch der Gemeinde wäre es auch gleiches in Bezug auf das Verhältnis zwischen Einwohnern und Pflegeplätzen zu erreichen. Durch den schnellen Anstieg der Heimplätze besteht zur Zeit ein Verhältnis, welches die soziale Integration der Heimbewohner in die Dorfgemeinschaft erschwert. Gerade an einem durch gegenseitige Rücksichtnahme und Anteilnahme geprägten Verhältnis ist der Gemeinde aber gelegen. Die Gemeinde ist sich ihrer Pflicht auf gegenseitige Rücksichtnahme jederzeit bewußt. Dies zeigt sich auch daran, daß die Erstansiedlung des Pflegeheimes seitens der Gemeinde als Bereicherung des Gemeindelebens begrüßt wurde.

Die Gemeinde ist sich aber auch der Tatsache bewußt, daß dem Gewerbetreibenden Erweiterungsmaßnahmen baulicher Natur in Form der Modernisierung, Sanierung oder Erweiterung der baulichen Substanz zugestanden werden muss.

Zur Sicherung dieser Planungsziele sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen festgeschrieben und weiterentwickelt werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung im Ortszentrum mit dem Ziel die bestehende Nutzungsmischung zu erhalten.
- Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und Beibehaltung der gegebenen Sozialstruktur.
- Regelung der Nutzung der baulichen Anlagen und Festlegung von Nutzungsschwerpunkten.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung unter Beibehaltung vorhandener Grünzonen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bimöhlen handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,85 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Dorfgebiet (MD)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf

Die zur Zeit als Kindergarten, Bolzplatz und Sportlerheim genutzte Fläche wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung und einem angemessenen Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um die gegebene Nutzung langfristig sicherzustellen und Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Im Rahmen der Gleichbehandlung mit dem nördlich angrenzenden Grundstück und dem Ziel eine straßenseitige dorfbildprägende Grünfläche langfristig zu gewährleisten wird festgesetzt, daß Nebenanlagen nur im östlichen Bereich zulässig sind.

Dorfgebiet

Der durch die zwei bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe geprägte Bereich der Dorfstraße wird als „Dorfgebiet“ in zweigeschoßiger und offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem derzeitigen Bestand. Dies gilt auch für die bestehenden Reihenanlage, die entsprechend als Hausgruppe festgesetzt wurde.

Die festgesetzten Baufelder lassen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahl adäquate Erweiterungen zu.

Zur Sicherung der dorfbildprägenden Grünfläche des ehemaligen Landschulheimes wird festgesetzt, daß Nebenanlagen nur im östlichen Bereich des Grundstückes zulässig sind. Die Grundflächenzahl weicht aufgrund der Tatsache, daß es sich hier im Gegensatz zu den übrigen Grundstücken um eine sehr großes Areal handelt, von der ansonsten festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ab und wurde mit 0,15 festgesetzt. Nichtsdestotrotz ist hier noch mehr als eine Verdoppelung des baulichen Bestandes möglich.

Hinsichtlich der Regelung der Nutzung wird für das gesamte Gebiet festgesetzt, daß Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig sind; dies um den gegebenen Gebietscharakter zu erhalten.

Eine weitere Nutzungseinschränkung besteht für die Baugrundstücke 2, 3 und 4. Hier werden zusätzlich Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Hiervon nicht betroffen ist die häusliche Pflege von Angehörigen.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, daß das auf drei Standorte verteilte geschlossene psychiatrische Pflegeheim auf die derzeitigen Standorte beschränkt bleiben soll. Der Bebauungsplan läßt Erweiterungsmöglichkeiten, die weit über den derzeitigen Bestand hinausgehen, auf den bisher als Pflegeheim genutzten Standorten zu, schließt aber weitere Standorte innerhalb des Geltungsbereiches des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 aus.

Die Festsetzung daß pro Einzelhaus maximal vier Wohneinheiten zulässig sind, bzw. pro Reihenanlage nur eine Wohneinheit zulässig ist, erfolgt aus städtebaulichen Gründen um den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter zu erhalten und eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur zu gewährleisten. Zur Zeit besteht im gesamten Geltungsbereich kein Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten.

Mischgebiet

Der restliche Bereich innerhalb des Plangeltungsbereiches wird als Mischgebiet festgesetzt und beinhaltet den örtlichen Einkaufsladen, die Standorte des psychiatrischen Pflegeheimes Dorfplatz 10 und Dorfstraße 3-5 sowie drei Wohngebäude. In Anwendung der festgesetzten Bauweise (offen und zweigeschossig) und der fest-

gesetzten baulichen Ausnutzung der Grundstücke sind angemessene Erweiterungen der baulichen Anlagen möglich.

Um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Aus den bereits genannten Gründen werden auf den Baugrundstücken 7, 8, 9 und 10 Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. §92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Die Garagen sind in gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt (Mittlere Geländehöhe) nicht überschreiten. Für untergeordnete Bauteile deren Grundfläche kleiner als 10 % des Hauptgebäudes ist, gilt eine maximale Firsthöhe von 13,00 m.

Hierbei wird insbesondere durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe das Ortsbild langfristig gewahrt.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist bereits über die vorhandenen Straßen erschlossen. Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

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 erstmaligen Eingriff, so daß auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich auf den Schutz des ortsbildprägenden Gehölzbestandes auf öffentlichen Flächen, der als zu erhalten festgesetzt wurde.

5. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden, so daß keine neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen notwendig werden. Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400- in dem Plangebiet sichergestellt. Die Gewährleistung von Feuerwehrumfahrten auf den Flurstücken 51/1 und 18/7 wird bei einer eventuellen Erweiterung der baulichen Anlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

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

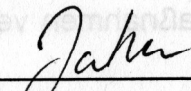
Durch die vorliegende Planung werden keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen erforderlich.

7. Kosten

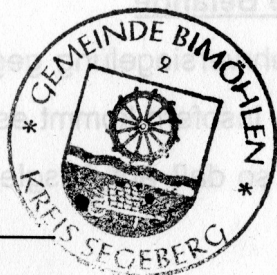
Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch den Bebauungsplan Nr.1 nicht.

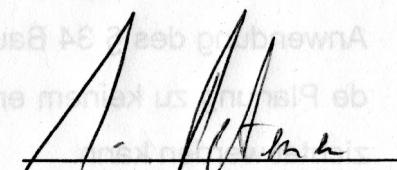
Gemeinde Bimöhlen
Der Bürgermeister

Kreis Segeberg
Der Landrat
-Räumliche Planung und
Entwicklung-



(Bürgermeisterin)





(Stadtplaner)