

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr.2

Teil 2

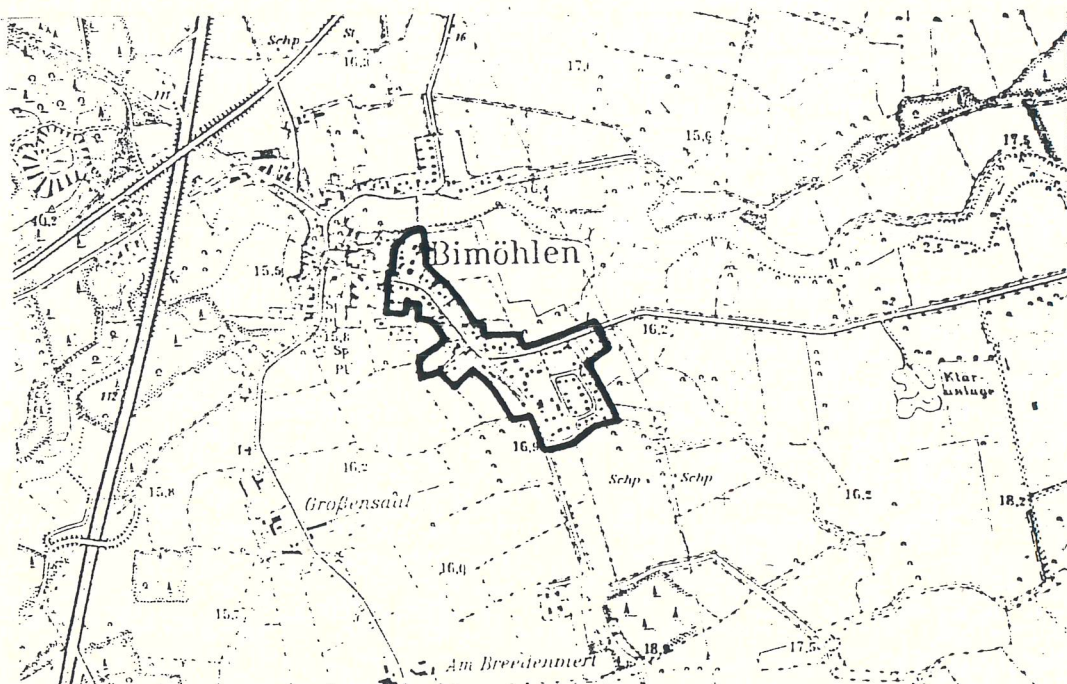
der Gemeinde Bimöhlen

Kreis Segeberg

für das Gebiet :

Östlich der Straßen Entenbusch und Reimersweg

Bereich: Beidseitig des Buchenweges, beidseitig der Dorfstrasse, beidseitig des Drosselweges, östlich der Strasse Entenbusch, östlich der Strasse Reimersweg, beidseitig der Strasse Im Winkel, beidseitig des Lerchenweges, nördlich der Strasse Steenkamp, beidseitig der Wieder Strasse.“



## **Inhaltsübersicht**

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 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**
- 8. Hinweis**



## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bimöhlen hat am 07.02.2000 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 2 - Teil 2 - 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 der gesamten Ortslage ist aus städtebaulichen Gründen dringend erforderlich, um absehbaren Fehlentwicklungen rechtzeitig entgegen zu wirken. Hierbei ist sichergestellt, daß der Bebauungsplan Nr. 2 den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 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 (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. 2 umfaßt die gesamte Ortslage, mit Ausnahme eines Teilbereiches das Dorfzentrum betreffend. Dieser Teilbereich war bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 1. Aus Gründen der Befangenheit der Gemeinderatsmitglieder ( § 32 (3) i. V. mit § 22 GO ) wurde der Geltungsbereich in zwei



Teilgebiete unterteilt. Das Teilgebiet 2 umfaßt den Bereich östlich der Straßen „Entenbusch“ und „Reimersweg“.

Der Geltungsbereich ( Teilgebiet 1 und 2 ) hat eine Gesamtgröße von ca. 33,8 ha. Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:25.000.

### **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Dorfes langfristig zu sichern und eine geordnete Nachverdichtung zuzulassen. Dies ergibt sich dadurch, daß das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist bzw. im Geltungsbereich eines rechtsunwirksamen sogenannten Nummernplanes liegt 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 und Hamburg immer stärker werdenden Siedlungsdruck entgegenzuwirken, so daß mit einer städtebaulich unerwünschten und ungeordneten Nachverdichtung, insbesondere der zur Zeit vorhandenen Freiflächen, die innerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung liegen, gerechnet werden muß. Ein weiteres Planungsziel ist es, die baulichen Anlagen, des auf drei Standorte verteilten psychiatrischen Pflegeheimes ( überwiegend im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.1 gelegen ) auf diesen Standorten festzuschreiben. Weitere Standorte werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Das Pflegeheim hat im Jahre 1987 als angemeldetes Alten- und Pflegeheim mit 4 Pflegeplätzen seinen Betrieb aufgenommen.

Die Anzahl der Pflegeplätze hat 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 Einwoh-



nerzahl 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 Dorfzentrum zu einer unausgewogenen Nutzungsmischung und einseitigen Bevölkerungsstrukturen geführt. Die langfristig gewachsene 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 zumindest 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 Erstsiedlung 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 mit dem Ziel die bestehende Nutzungsmischung zu erhalten.
- Gewährleistung einer geordneten Nachverdichtung.
- 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. 2 der Gemeinde Bimöhlen handelt es sich überwiegend um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 33,8 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Dorfgebiet (MD)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Verkehrsflächen

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **Dorfgebiet**

Die durch landwirtschaftliche Betriebe geprägten Bereiche beidseitig der Lindenstraße, westlich des Reimerweges und westlich der Hasenmoorer Straße der Dorfstraße wird als „Dorfgebiet“ in zweigeschossiger und offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem derzeitigen Bestand, wobei hier noch Lückenfüllungen möglich sind. Mit Ausnahme des Bereiches westlich und östlich des Reimerweges liegt die geplante bzw. vorhandene Bebauung innerhalb der rechtskräftigen

gen Innenbereichssatzung der Gemeinde Bimöhlen. Der Bereich außerhalb der Innenbereichssatzung ist aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten dem Innenbereich zuzuordnen.

Die festgesetzten Baufelder lassen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl adäquate Erweiterungen der baulichen Anlagen bzw. ausreichende Neubauten zu.

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. Darüberhinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen und die mit einer solchen Nutzung unverträglichen Begleiterscheinungen ( massive Werbung, Verkehr u.s.w.), die insbesondere im dörflich geprägten Bereich mit besonders dorfuntypischen Auswirkungen einhergehen, zu vermeiden.

Eine weitere Nutzungseinschränkung besteht darin, daß Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen sind . 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 Nr. 1 und der vorliegende 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 Bebauungsplanes Nr. 2 aus.

Die Festsetzung, dass pro 500 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist, erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um den Gebietscharakter als Dorfgebiet zu erhalten und „Wohnsilos“, die bisher in der gesamten Ortslage nicht vorhanden sind auszuschließen und somit eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur zu gewährleisten. Diese Festsetzung berücksichtigt den zur Zeit vorhandenen maximalen Bestand an Wohneinheiten.



### **Allgemeines Wohngebiet**

Bei den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten handelt es sich um den Bereich im Nordosten der Ortslage ( beidseitig der Hauptstraße und südlich der Straße Mühlenkamp) und den Bereich im Südosten der Ortslage ( beidseitig des Drosselweges und des Lerchenweges). Diese Bereiche liegen innerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung der Gemeinde Bimöhlen 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 Einzel- oder Doppelhausbauweise) werden in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen ermöglicht .

Innerhalb eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei 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. 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. Darüberhinaus sind aus den bereits genannten Gründen Anlagen für soziale gesundheitliche Zwecke unzulässig. Dies gilt hier insbesondere, um einen gewerblichen Ansatz im Wohngebiet auszuschließen.

### **Mischgebiet**

Der restliche Bereich innerhalb des Plangeltungsbereiches wird als Mischgebiet festgesetzt. Er ist geprägt durch ein nebeneinander von Handwerksbetrieben, kleineren Gewerbebetrieben , örtlichen Dienstleistern und Wohnhäusern. In Anwendung der festgesetzten Bauweise (offen und zweigeschossig in , Einzel – oder Doppel-



hausbauweise ) und der festgesetzten baulichen Ausnutzung der Grundstücke sind erhebliche Erweiterungen der baulichen Anlagen möglich; wobei zur Verhinderung von bodenrechtlichen Spannungen eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt wurde , die der gegebenen Prägung entspricht.

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

Aus den bereits genannten Gründen werden mit Ausnahme des Grundstückes mit der Ziffer 1 ( östlich der Straße Entenbusch) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Darüberhinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen und die mit einer solchen Nutzung unverträglichen Begleiterscheinungen ( massive Werbung, Verkehr u.s.w.) , die insbesondere im dörflich geprägten Bereich mit besonders dorfuntypischen Auswirkungen einhergehen, zu vermeiden.

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

### **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 Firsthöhe darf eine Höhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) nicht überschreiten.

Hierbei wird insbesondere durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe das Ortsbild langfristig gewahrt. Die einzige bauliche Anlage innerhalb der Ortslage mit einer Firsthöhe von ca. 12,00 m genießt weiterhin Bestandsschutz.

### **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, der als zu erhalten festgesetzt wurde.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Ver - und Entsorgungsanlagen sind bereits in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden, so daß mit Ausnahme des notwendigen Ausbaues des Reimersweges keine neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen notwendig werden. Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung , die aus dem Netz der Trinkwasserversorgung mit 30 m<sup>3</sup> /h sichergestellt ist.. Die Müllabfallgefäße müssen am Abfuhrtag an der Strasse bereitgestellt werden.

### **6. Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **7. Kosten**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

### **8. Hinweis**

Bei der Realisierung neuer Gebäude im Ortsrandbereich ist auf eine geeignete Gehölzbepflanzung zur Einbindung ins Landschaftsbild zu achten.

Gemeinde Bimöhlen

Der Bürgermeister

