

# **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Blunk, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Nördlich der Lindenstraße, Bereich der Grundstücke  
Lindenstraße 4 – 6“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23796 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170  
Stadtplanung.gebel@freenet.de

**Inhalt**

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  3. 2. Städtebauliche Daten
  3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
  3. 4. Verkehrserschließung
  3. 5. Immissionsschutz
  3. 6. Umweltbericht
  3. 7. Denkmalschutz
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## **1. Allgemeine Grundlagen**

## 1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blunk hat in ihrer Sitzung am 12.11.2002 beschlossen, für das Gebiet „Nördlich der Lindenstraße, Bereich der Grundstücke 4 - 6“ den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen.

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blunk als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dieser Vorgabe.

Die Fläche ist Teil der bestehenden Innenbereichssatzung für die Ortslage von Blunk. Im Bebauungsplan Nr. 5 wird als einfacher Bebauungsplan auf die Ausweisung der Art der Nutzung verzichtet.

Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 (2) BauGB nach dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO), in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

## 1. 2. Lage und Bestand des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im westlichen Teil der bebauten Ortslage von Blunk, ist überwiegend bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle
- im Osten und Süden durch die „Lindenstraße“ sowie vorhandene Bebauung
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Auf der Fläche befinden sich zurzeit die Gebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, ein Doppelhaus sowie ein zu einem Wohnhaus umgebauter Güllebehälter.

## 2. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, das gesamte Gelände einer Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung zuzuführen. Die zukünftige Planung sieht einen kompletten Abriss der sich auf dem Gelände befindlichen landwirtschaftlichen Gebäude vor.

### **3. Entwicklung des Planes**

#### **3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 angesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine relativ lockere Bebauung erreicht und ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung ermöglicht. Unterstützend kommt hier die Festsetzung einer offenen, eingeschossigen Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus hinzu.

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind ausbaufähige Walm- oder Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 45° vorgesehen.

Die Zahl der Wohneinheiten wird im Fall einer Einzelhausbebauung auf max. 1 Wohneinheit (+ Einliegerwohnung) beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des geplanten sowie der bestehenden Baugebiete auftreten.

Die Beschränkung der Größe der Einliegerwohnung im Obergeschoss auf 70 % der Größe der Hauptwohnung ist erforderlich, um sowohl eine bauliche als auch funktionale Nachordnung dieser zur Hauptwohnung zu gewährleisten.

Aufgrund der Ortsrandlage ist eine Festsetzung der Gesamthöhe der baulichen Anlage auf 7,5 m bis 8,5 m vorgesehen.

Weitere gestalterische Festsetzungen treten hinzu.

Die gestalterischen Festsetzungen der Farben und Materialien der Dacheindeckungen sowie der Außenwände der baulichen Anlagen orientieren sich an denen des sich auf der gegenüberliegenden befindlichen Planungsraumes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3. Hier wurde auf die im Rahmen des Dorfentwicklungsplanes erarbeiteten gestalterischen Empfehlungen zurückgegriffen.

#### **3. 2. Städtebauliche Daten**

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,78 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Baufläche	ca. 0, 61 ha
• Straßenverkehrsfläche	ca. 0, 10 ha
• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	ca. 0, 01 ha
• Straßenbegleitgrün	ca. 0, 03 ha
• Knick	ca. 0, 03 ha

---

ca. 0, 78 ha

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Planungsrechtlich sind die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 5 per Satzung dem Innenbereich zugeordnet, für den § 34 BauGB Gültigkeit besitzt. Eine Bebauung in der geplanten Form ist für das Gebiet aber nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Da das Gelände jedoch zurzeit bereits intensiv baulich genutzt wird und es sich in der Hinsicht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine Umnutzung dieses Bereiches handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Der vorhandene Großbaumbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Der bestehende Knick wird durch grundstücksseitige, von Bebauung freizuhaltende Streifen geschützt.

Um im Bereich der Erschließungsstraße die Herstellung und den Erhalt einer ortstypischen Eingrünung zu realisieren, ist die Verwendung von heimischen, standortgerechten Bäumen vorgeschrieben. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelraum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6m<sup>2</sup> freizuhalten und gegen Überfahren zu schützen.

### 3. 4. Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden durch eine von der „Lindenstraße“ abzweigende, verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen.

### 3. 5. Immissionsschutz

Im Umgebungsbereich befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe.

Eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Immissionsschutzstellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 19.07.2004 enthält Abstandsempfehlungen zwischen den Betrieben und der geplanten Wohnbebauung.

Diese Abstandsempfehlungen sind in den B-Plan übernommen und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Die Immissionsschutzstellungnahme ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Durch die vorhandenen Verkehrswege bestehen keine für das Baugebiet unzumutbaren Beeinträchtigungen.

### 3. 6. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVPG durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

### **3. 7. Denkmalschutz**

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude Lindenstraße 4 ist als einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 (2) DSchG eingestuft.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerdem im Umgebungsschutzbereich des Dorfgemeinschaftshauses Lindenstraße 1, das gem. §§ 5 und 6 DSchG seit dem 05.05.2000 in das Denkmalsbuch in Kiel eingetragen ist.

Gemäß § 9 (1) 3 Denkmalschutzgesetz ist vor Veränderungen der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals die denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Sollten die aufgeführten Festsetzungen den denkmalrechtlichen Belangen widersprechen, geht das Denkmalrecht vor.

### **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

### **5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Erschließung ist, da das Gebiet bereits bebaut ist, mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

An der Lindenstraße ist eine Abstellfläche für Restabfall- und Bioabfallbehälter vorgesehen.

Im nordwestlichen Bereich des B-Planes verläuft eine Hauptabwasserleitung, die durch ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung dargestellt ist.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup> nach Arbeitsblatt DVGW und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.999

-IV-334-166.701.400- in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Blunk wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Blunk in ihrer Sitzung am 17.10.2005 gebilligt.

Blunk, den

Siegel

.....  
Bürgermeister

---

Stand: 10.2005