

**GEMEINDE FAHRENKRUG  
BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Fahrenkrug

Gebiet: Nienkoppel - III. BA "Bornkamp"

I N H A L T

- 
1. Allgemeines
  2. Gründe für die Aufstellung
  3. Inhalt des Bebauungsplanes
  4. Erschließungsmaßnahmen
  5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen
  6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
  7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Vermerk: Beschluß über die Begründung

1. Allgemeines:

---

Die Gemeinde Fahrenkrug beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, Gebiet: Nienkoppel - III. Bauabschnitt "Bornkamp" - in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.11.90.

Für den Bereich Nienkoppel besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 5, Gebiet: Nienkoppel - I. Bauabschnitt "Eichkamp" auf der Ostseite des Plangebietes. Dieser Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Segeberg vom 24.05.83 Az. IV 2/61.21/Th. genehmigt.

Mit Bewirkung der Bekanntmachung der Genehmigung wurde der Bebauungsplan Nr. 5 am 29.09.83 rechtsverbindlich.

Für den Bereich Nienkoppel besteht des weiteren bereits der Bebauungsplan Nr. 5, Gebiet: Nienkoppel - II. Bauabschnitt "Steinkamp". Dieser Plan wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Segeberg vom 24.01.86 Az. IV 2/61.21/3/Th. genehmigt. Mit Bewirkung der Bekanntmachung der Genehmigung wurde der Bebauungsplan Nr. 5 am 29.10.86 rechtsverbindlich.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 5 - Nienkoppel - III. Bauabschnitt "Bornkamp" - wurde das Ingenieurbüro Eberhard von Lewinski in 2360 Klein Gladebrügge beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte Flur 7 der Gemarkung Fahrenkrug im Maßstab 1 : 1000. Die Höhenlinien werden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert. Der Bebauungsplan Nr. 5 - Nienkoppel - III. Bauabschnitt Bornkamp - wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fahrenkrug.

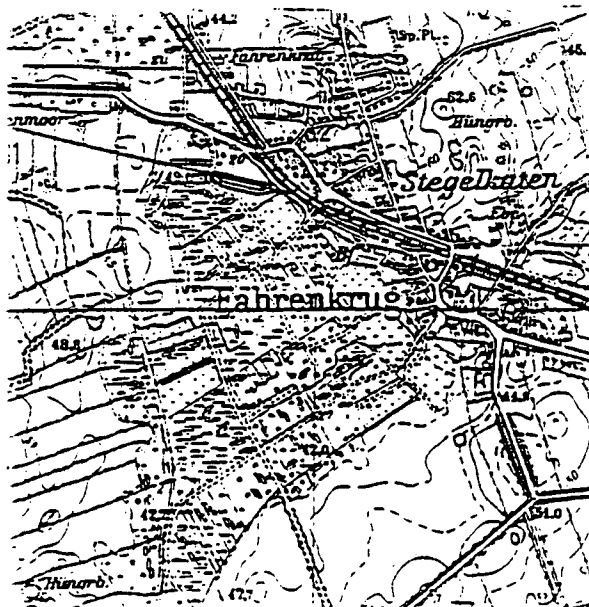
Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um einen bisher unbebauten Bereich mit Ausnahme eines Gebäudes im Südteil des Plangebietes. Dieser dritte Abschnitt der Bebauung im Bereich Nienkoppel ist gleichzeitig der Abschluß der hier vorgesehenen Bebauung und schließt damit ein zusammenhängendes Wohngebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 5 - Nienkoppel - III. Bauabschnitt "Bornkamp" - lehnt sich stark in seinem Inhalt und den Maßgaben von Festsetzungen an die beiden vorherigen Plangebietsteile an.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich insgesamt 12 unbebaute Grundstücke, die zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes bereitgestellt werden sollen. Die Gemeinde wird diesen Bereich nicht selbst erschließen. Sie wird jedoch durch geeignete Maßnahmen die Vergabe zur Deckung des örtlichen Bedarfes sicherstellen.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 5 - Nienkoppel - III. Bauabschnitt - entsprechend dargestellt.

Übersicht M. 1 : 25000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5  
umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA)  
die gesamten Bauflächen des Plangebietes mit  
einer Fläche von ca. 0,80 ha,  
als Verkehrsfläche den Bereich der neu  
anzulegenden Erschließungsstraße sowie die  
Anbindung des Fußweges mit einer Fläche von  
ca. 1,10 ha.

## 2. Gründe für die Aufstellung:

---

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Aufstel-  
lung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Nienkoppel -  
III. Bauabschnitt "Bornkamp" - den Bereich  
Nienkoppel in der Bebauung abzuschließen und  
gleichzeitig Bauflächen zur Deckung des beste-  
henden örtlichen Baulandbedarfes bereitzuhal-  
ten.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes:

---

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen  
des Plangebietes wird als "Allgemeines  
Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die innerhalb des Plangebietes geschnitte-  
nen Grundstücke sind grundstücksübergreifende  
Bauflächen durch Baugrenzen umgrenzt festge-  
setzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschos-  
siger, nur mit Einzelhäusern zu bebauenden  
Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer  
Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer  
Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Weiter ist durch Text festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 BauNVO angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig sind. Hierfür ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) um bis zu zweidrittel zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung sind Festsetzungen getroffen.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf maximal 2 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um die aus besonderen städtebaulichen Gründen erwünschte, lockere Besiedlungsform zu gewährleisten, zum anderen ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.



#### 4. Erschließungsmaßnahmen:

---

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 - Nienkoppel - III. Bauabschnitt "Bornkamp" - wird über die neu zu erstellende Verlängerung der Straße Bornkamp erschlossen. Der Ausbau dieser Straße ist nach dem Trennsystem vorgesehen mit folgendem Querschnitt:  
1,5 m Fußweg, 4,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg,  
ein Fußweg dabei überfahrbar.  
Entlang der Erschließungsstraße sind fünf öffentliche Parkplätze vorgesehen.  
Hierdurch wird der notwendige Bedarf an Flächen für das Parken von Fahrzeugen sichergestellt.

Für rückwärtig liegende Baugrundstücke sowie für das bereits bestehende und bebaute Baugrundstück wird die verkehrliche Erschließung durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit mindestens 3,2 m Breite sichergestellt.

Vom Wendehammer der Straße Eichkamp auf der Ostseite des Plangebietes wird ein Fußweg mit einer Breite von mindestens 3,2 m zum Wendehammer Bornkamp angelegt. Dieser Fußweg dient gleichzeitig als Notdurchfahrt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist über das bestehende, zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde Fahrenkrug sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bereits bestehende Entsorgungsleitungssystem der zentralen Abwasserbeseitigung der Gemeinde Fahrenkrug sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband des Kreises Segeberg sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Besondere Versorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung ist durch bereits bestehende hinreichende leistungsfähige Vorflutssysteme sichergestellt.

Die Gemeinde Fahrenkrug ist an das Ortsnetz Bad Segeberg der DEUTSCHEN BUNDESPOST angeschlossen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT Bad Segeberg nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

##### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

---

Maßnahmen für Belange des Immissionsschutzes sind für Intensivtierhaltungen und Straßenlärm nicht zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird auf der Westseite jedoch von der ehemaligen Eisenbahnstrecke Neumünster-Bad Segeberg-Bad Oldesloe berührt. Diese Eisenbahnstrecke dient jedoch nur noch als Industriestammgleis und wird nicht mehr als höchstens ein- bis zweimal in der Woche benutzt.

"Aufgrund dieser geringen Belastung wird davon ausgegangen, daß keine Maßnahmen zu treffen sind, zudem schirmt die vorhandene dazwischenliegende Bebauung ausreichend ab.

Die DB weist in ihrer Stellungnahme vom 11.02.92 darauf hin, daß die Bahnlinie nicht stillgelegt ist und der Personenverkehr jederzeit wieder aufgenommen werden kann. Sollten Immissionen davon ausgehen, müssen die Bauherren damit rechnen, schallschützende Maßnahmen an den Gebäuden durchzuführen.

Die Hinweise der Deutschen Bundesbahn vom 17.02.92 werden mit der Feststellung zur Kenntnis genommen, daß eine konkrete lärmschutztechnische Beurteilung aus einer möglichen Wiedereröffnung der Strecke Neumünster-Bad Segeberg nicht möglich ist.

#### 6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft:

---

Das Plangebiet wird sowohl im Süden und auch im Norden zur freien Landschaft hin durch einen vorhandenen Knick begrenzt. Diese vorhandene Bepflanzung wird nach § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Dieser Knick ist entsprechend seiner Eigenart zu pflegen und in Abständen von sechs bis acht Jahren "auf den Stock zu setzen". Diese Maßnahmen sollten jedoch grundstücksbezogen zeitlich versetzt durchgeführt werden.

Weiter ist zur innerörtlichen Durchgrünung entlang des neu zu erstellenden Verbindungsweges das Anpflanzen einer beidseitigen Laubholzhecke vorgesehen. Diese Maßnahme ist als Fläche für zu pflanzende und zu erhaltende Hecken nach § 9 (1) 25 a BauGB i.v.m. § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt.



7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

---

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Fahrenkrug vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 44 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

---

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 - Nienkoppel - III. Bauabschnitt "Bornkamp" - erstellt.

A. Grunderwerb		
Bornkamp	42.000,00 DM	
Fußweg	3.500,00 DM	
	<hr/>	45.500,00 DM
B. Verkehrsfläche		
Bornkamp	182.000,00 DM	
Fußweg	9.500,00 DM	
	<hr/>	191.500,00 DM
C. Straßenentwässerung (40 %)		
Bornkamp	21.600,00 DM	
Fußweg	3.900,00 DM	
	<hr/>	25.500,00 DM
	<hr/>	
Übertrag:		262.500,00 DM

	Übertrag:	262.500,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
Bornkamp	9.000,00 DM	
Fußweg	3.000,00 DM	
	-----	
	12.000,00 DM	12.000,00 DM
		-----
		274.500,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		40.500,00 DM
		-----
		315.000,00 DM
		=====

Die Kosten zu A bis D sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Fahrenkrug 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d.h. 31.500,00 DM  
=====

Hierzu siehe Protokoll der Gemeindevertreter-sitzung vom 03.03.92.

E. Schmutzwasserkanalisation		
Bornkamp	66.000,00 DM	
Fußweg	0,00 DM	
	-----	
	66.000,00 DM	66.000,00 DM
F. Regenwasserleitung (60%)		
Bornkamp	32.400,00 DM	
Fußweg	5.800,00 DM	
	-----	
	38.200,00 DM	38.200,00 DM
G. Wasserversorgung		
Bornkamp	30.000,00 DM	
Fußweg	0,00 DM	
	-----	
		30.000,00 DM
		-----
		134.200,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		20.800,00 DM
		-----
		155.000,00 DM
		=====

Die Kosten zu E u. G sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 120 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung in dem Haushalt bzw. Nachtragshaushalt für das Jahr 1992 bereitgestellt bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

Vermerk:

---

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 - Nienkoppel - III. Bauabschnitt "Bornkamp" der Gemeinde Fahrenkrug wurde von der Gemeindevertretung Fahrenkrug gebilligt in ihrer Sitzung am 09.06.1992

Fahrenkrug, den 27.04.1994



*Böttner*  
Bürgermeister

---

Stand der Begründung: März 1992