

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 12

der Gemeinde Fahrenkrug, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Südlich der Wahlstedter Straße, nördlich der Bahnanlagen,
ehem. Grundstück Schnack-Friedrichsen“



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. Bestand und Lage 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 und ruhender Verkehr
 3. 5. Immissionsschutz
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrenkrug hat in ihrer Sitzung am 2. 12. 1999 beschlossen, für das Gebiet „Südlich der Wahlstedter Straße, nördlich der Bahnanlagen, ehem. Grundstück Schnack-Friedrichsen“ den Bebauungsplan Nr. 12 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 erfaßt die Parzelle 25/2 der Flur 6 der Gemarkung Fahrenkrug.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrenkrug als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

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 Fassung vom 10. 1. 2000

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. 12 wurde von der Gemeinde Fahrenkrug das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt zentral in der bebauten Ortslage von Fahrenkrug, ist z. T. bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wahlstedter Straße
- im Osten und Westen durch vorhandene Bebauung
- im Süden durch ein Gartengrundstück

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Der nicht bebaute Bereich des Plangebietes liegt zur Zeit brach, im südlichen Bereich befindet sich eine Obstwiese.

2. Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist es, den Plangeltungsbereich zum Mischgebiet zu überplanen, um so die Ansiedlung dörflichen Gewerbes (Gastronomie, Kunsthandwerk, Praxis, Eisdielen) sowie gleichzeitig die Errichtung neuer Wohneinheiten zu ermöglichen.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Durch die vorliegende Planung kann eine innerörtliche Baulücke in einer städtebaulich geordneten Form geschlossen und so ein Beitrag zur Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft durch eine Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft am Ortsrand geleistet werden.

Vorgesehen ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes. Für die bestehenden Gebäude sind gewisse Erweiterungen ebenfalls zulässig. Für das geplante Gebäude auf Grundstück 1 ist eine Wohnnutzung, für die auf den Grundstücken 2 und 3 eine gewerbliche Nutzung (Gastronomie, Kunsthandwerk, Praxis, Eisdielen) vorgesehen.

Durch eine relativ lockere Bebauung, die durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 angestrebt wird, wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die festgesetzte offene Bauweise trägt zur Erreichung dieses Zieles bei.

Die z. T. schon bestehende, im südlichen Bereich gelegene Streuobstwiese ist in ihrem Bestand zu ergänzen bzw. in den erweiterten Teilen neu anzulegen. Sie trägt zur Grüngestaltung des Plangebietes bei.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,47 ha.

Hiervon entfallen auf:

- | | |
|--|-------------|
| • Grundstücke 1-3 (MI) | ca. 0,25 ha |
| • GFL/Verkehrsfläche | ca. 0,06 ha |
| • Stellplatzflächen | ca. 0,08 ha |
| • Fläche z. Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen | ca. 0,08 ha |

ca. 0,47 ha

Durch die vorliegende Planung wird neben der Bestandssicherung die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen sowie die Errichtung von zwei weiteren Gebäuden ermöglicht.

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Planungsrechtlich ist das Gebiet des B-Planes Nr. 12 aufgrund der umliegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile dem Innenbereich zuzuordnen, für den § 34 BauGB Gültigkeit besitzt. Die vorgesehene Auffüllung der Baulücke ist bereits nach § 34 (1) BauGB zulässig. Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht.

Die südlich gelegene, als Grünfläche gekennzeichnete Obstwiese ist in ihrem Bestand zu ergänzen. Die Obstbäume sollten dabei in einem Abstand von ca. 6 m untereinander gepflanzt und auf Dauer erhalten werden.

3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch die Wahlstedter Straße nördlich des Plangeltungsbereiches.

Die Stellplätze befinden sich im Zentrum der geplanten Gebäudeanordnung.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) über den Bahnhof Fahrenkrug ca. 300 m südöstlich des Plangebietes durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) von der NBE nordbahn Eisenbahngesellschaft mbH (NBE) betriebene Linie R11. Die R11 bietet montags – sonntags ein stündliches Fahrangebot in nordwestliche Richtung nach Wahlstedt und Rickling innerhalb des HVV sowie nach Neumünster im SH-Tarif und in östliche Richtung nach Bad Segeberg und weiter nach Bad Oldesloe mit dortigem Anschluß an die R10 nach Hamburg und Reinfeld (HVV) bzw. nach Lübeck (SH-Tarif).

Im Busverkehr verkehren die ebenfalls im Rahmen des HVV betriebenen Buslinien 7900 nach Bad Segeberg und Wahlstedt und 7930 nach Bad Segeberg, Wahlstedt, Rickling und Trappenkamp der Autokraft GmbH an der in unmittelbarer Nähe gelegenen Haltestelle Fahrenkrug, West.

3. 5. Immissionsschutz

Bezüglich des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 12 sind in der Gemeinde Fahrenkrug keine planungsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtierhaltung vorhanden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen gemeindlichen Leitungen und Einrichtungen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt gemäß DVWK-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom Januar 2002. Im Bereich der Stellplätze wird eine Pflasterung mit großem Fugenteil vorgesehen. Der Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden / -flächen ist der Vorzug zu geben. Die an eine Versickerungsanlage angeschlossene Dachhaut darf nicht ganz oder teilweise aus freiliegendem Material bestehen. Die Anteile der Bauteile mit freiliegenden Metallflächen, wie z. B. Schornstein- und Fassadeneinfassungen, Rinnen, Fallrohre, Kehlen und Traufen, in dem Dach ist so gering wie möglich zu halten.

Der Wege-Zweckverband legt fest, daß die Rest- und Bioabfallgefäße am Entleerungstag an die Wahlstedter Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden müssen.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 -166.701.400 – in dem überplanten Bereich sichergestellt.

Bei einer Bebauung an den Grenzen zu den Bahnanlagen ist zu beachten, daß kein Oberflächenwasser zur Bahn hin abgeleitet wird und daß die Deutsche Bahn AG beteiligt wird. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumpflanzungen gegebenenfalls so vorzuhalten und zu pflegen, daß das Regellichtraumprofil des erforderlichen Sichtraums nicht eingeschränkt wird.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Fahrenkrug wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrenkrug in ihrer Sitzung am.....gebilligt.

Fahrenkrug, den

Siegel

.....
Bürgermeister