

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Glasau Kreis Segeberg für das Gebiet „Boltenkamp“ im Ortsteil Sarau

Inhaltsübersicht

- 1. Entwicklung des Planes**
 - 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
 - 3. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4. Ver- und Entsorgung**
 - 5. Bodenordnende Maßnahmen**
 - 6. Kosten**
-

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glasau hat am 13.12.1995 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 4 gefaßt, um weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, da der Bebauungsplan Nr. 3 bereits ausgeschöpft ist. Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert. Aus der 1. Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 4 entwickelt werden.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 i. V. mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Glasau, Flur 9 und wird begrenzt:

im Osten und Norden durch das Flurstück 48/32 teilweise

im Süden durch das Flurstück 48/17

im Westen durch die Straße

Das Plangebiet umfaßt ca. 0,61 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

In der Siedlung „Fiefhusen“ ist ein allgemeines Wohngebiet geplant. Hier können 5 neue Grundstücke entstehen, die mit eingeschossigen Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten in offener Bauweise bebaut werden können.

Die beabsichtigte Ergänzung der Ortslage bietet sich hier an, da eine vorhandene Erschließungsstraße sowie bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können. Die vorhandene städtebauliche Situation kann hier durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt werden

Aus ortsplanerischer und landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung.

Die geplante Änderung stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Ziel der Planung ist neben der Befriedigung der örtlichen Baulandnachfrage, daß die vorhandene Bebauung mit der Realisierung des Bebauungsplanes einen harmonischen Fortgang findet. Aus diesem Grunde sind einschränkende Festsetzungen insbesondere über die Hausform, die Zahl der Wohneinheiten und die Zahl der Vollgeschosse sowie einzelne gestalterische Festsetzungen notwendig. Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse soll außerdem der unmittelbaren Ortsrandlage des Plangebietes Rechnung getragen werden, so daß sich auch künftig ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft ergibt.

Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange

Die durch den Bebauungsplan Nr. 4 überplanten Flächen liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. In der parallel zum Bebauungsplan laufenden 1. Flächennut-

zungsplanänderung wird dieses Gebiet von Fläche für die Landwirtschaft geändert in Wohnbaufläche.

Durch die vorgesehene Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 0,61 ha erfaßt, die gegenwärtig als Ackerland genutzt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 sind keine schützenswerten Bestandteile von Natur und Landschaft vorhanden.

Aufgrund des Bestandes von Natur und Landschaft im Plangebiet einerseits und der zu erwartenden Eingriffe andererseits sind vertiefende Untersuchungen nicht erforderlich, so daß auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet wird.

Mit der beabsichtigten Bebauung kann die Gemeinde einen örtlichen Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen befriedigen. Andere Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde sind die mit dieser Planung ausgelösten Eingriffe unvermeidbar.

Zur Minimierung der Eingriffe wird die Grundflächenzahl (GRZ) so gering als möglich festgesetzt. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasser- und vegetationsdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Verbleibende Eingriffe werden im Baugebiet nach Abwägung mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen soweit als möglich ausgeglichen.

Durch die geplante Bebauung findet eine Weiterentwicklung des Siedlungskörpers in den freien Landschaftsraum statt, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Zur Strukturierung des künftigen Ortsrandes und zur Kompensierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die künftigen Bauplätze durch die Neuanlage eines mehrreihigen Gehölzstreifens zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Durch die Festsetzung von Schutzstreifen soll dieser Pflanzstreifen gegenüber der baulichen Nutzung besser geschützt werden. Diese Schutzstreifen sind von jeglicher Nutzung freizuhalten.

Unter Zugrundelegung der festgesetzten GRZ ist ein Versiegelungsumfang im Plangebiet von maximal ca. 1.440,-- qm möglich. Dieser potentielle Versiegelungsumfang wird jedoch erfahrungsgemäß nicht im vollen Umfang realisiert. Die Bodenversiegelung ist mindestens im Verhältnis 1: 0,3 auszugleichen = 432,-- qm.

Durch die festgesetzte Anlage eines Pflanzstreifens auf einer Länge von ca. 200 m in Verbindung mit einem Schutzstreifen auf der gleichen Länge können Flächen in einer Größenordnung von ca. 1600 qm ökologisch aufgewertet werden.

Für den anzulegenden Pflanzstreifen ist eine einheitliche Herstellung im Vorwege der Bebauung vorgesehen.

4. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Wasserversorgungsleitungen des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird über die Schmutzwasserkanalisation an die zentrale Anlage der Gemeinde Glasau angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung/Verrieselung auf den Baugrundstücken.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Der Anschluß der Gasversorgung an die Leitungen des Zweckverbandes Ostholstein ist möglich.

Feuerlöscheinrichtungen

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich im Privateigentum. Die Umsetzung des Planinhalts soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Glasau keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 Abs. 4 BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

Gemeinde Glasau,
den 18. Dez. 1998



[Handwritten Signature]
(Bürgermeister)

Kreis Segeberg
Der Landrat
Planungsamt

B. Kieß - Kauer
(Stadtplanerin)