

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Großenaspe, Kreis Segeberg,
für den rückwärtigen Bereich der Bimöhler Straße

Entwicklung des Planes

Die Gemeinde Großenaspe hat in ihrer Sitzung am 14.04.1993 und 01.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den rückwärtigen Bereich der Bimöhler Straße beschlossen, um der immer stärker werdenden Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnraum zu entsprechen.

Die Baugrundstücke sollen vorrangig an Bürger der Gemeinde veräußert werden. Dies regelt sich allein schon dadurch, daß die rückwärtigen Baugrundstücke vornehmlich an Familienangehörige vergeben werden sollen. Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2191) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3) und
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVObI. S. 321).

Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Großenaspe Flur 13.

Es wird begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke 34/6 bis 34/8.

Im Osten durch die Flurstücke 61/33 und 32/2.

Im Süden durch das Flurstück 31/15.

Im Westen durch die Bimöhler Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,3 ha.

Lage und Umfang des Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1 : 1.000 und dem Übersichtsplan M. 1 : 25.000.

Inhalt des Bebauungsplanes

Mehrere Bauvoranfragen zur Errichtung von Wohngebäuden in der zweiten Bauzeile auf den relativ groß geschnittenen Grundstücken hatten keinen Erfolg, weil sich die Bebauung in den Außenbereich hinein entwickelt hätte. Aus diesem Grunde entschloß sich die Gemeinde, über einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Gebiet zu schaffen.

Art und Maß der Nutzung

Es wird eine Fläche von ca. 2,2 ha als MD-Gebiet überplant. Entlang der Bimöhler Straße sind 10 Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Da die Grundstücke sehr tief geschnitten sind, wird im rückwärtigen Bereich eine überbaubare Fläche festgesetzt. Hierdurch wird die Schaffung von weiteren 10 bis 12 Baugrundstücken ermöglicht. Die Zahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich wird pro Einzelhaus auf zwei Wohnungen begrenzt, um die kleinmaßstäbliche Gebietsstruktur und den Charakter der umgebenden Einfamilienhausbebauung zu sichern.

Die Nutzung der rückwärtigen Bebauung und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich am Bestand, um so eine Eingliederung bzw. einen nahtlosen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu erreichen.

Laut Erlaß des Innenministers vom 21.05.1990 sind alle Anstrengungen zu unternehmen, nicht ausgeschöpfte Bebauungsmöglichkeiten in Gebieten durch Nachverdichtung zu nutzen. Sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche unbebaut, aber für eine bauliche Nutzung ohne größere Schwierigkeiten und ohne hohe zusätzliche gemeindliche Erschließungslasten aktivierbar, ist durch entsprechende Bebauungspläne die Bebaubarkeit auf diese Bereiche auszudehnen. Das höchst zulässige Maß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer GRZ von 0,4 ist im vorliegenden Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,25 nicht voll ausgeschöpft worden und entspricht daher dem Minimierungsgebot des § 8 Bundesnaturschutzgesetz.

Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Bimöhler Straße aus über mindestens 3,20 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Nach Möglichkeit sind die Grundstückszufahrten benachbarter Flurstücke zusammenzulegen. Einerseits können dadurch Kosten gespart

werden und andererseits wird dadurch die Wohnruhe für die vorderen Anwohner erhöht.

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Öffentliche Parkflächen stehen außerhalb des Geltungsbereiches in der Bimöhler Straße zur Verfügung.

Die geplanten baulichen Anlagen können an die vorhandene Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.

Grünflächen

Die rückwärtigen Baubereiche der Straßenrandbebauung werden als Hausgärten, Weide und Flächen für Kleintierhaltung genutzt. Die Gärten sind durch Hecken bzw. Zäune abgegrenzt. Zur freien Landschaft hin befindet sich ein Knick. Dieser Knick ist zu erhalten, da er die geplante Bebauung gegenüber der freien Landschaft abgrenzt und einen Übergang zur freien Landschaft bildet.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Bestandsaufnahme und Bewertung

Durch den Bebauungsplan werden teilweise Flächen mit überplant, die im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegen. Zu diesen Flächen gehört die Bebauung entlang der Bimöhler Straße in einer Tiefe von rd. 40 - 45 m. Bauvorhaben innerhalb dieser Fläche sind nach § 34 BauGB zulässig und nicht als Eingriff anzusehen.

Der hintere Bereich der Grundstücke 1 bis 10 liegt planungsrechtlich im Außenbereich und bereitet damit einen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 Landesnaturschutzgesetz vor. Die Aufstellung eines Landschaftsplanes bzw. eines Grünordnungsplanes ist aufgrund des Bestandes von Natur und Landschaft, der Größe der zu untersuchenden Fläche und der zu erwartenden Eingriffe nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung berücksichtigt.

Die Hausgärten, die Weide und die Flächen für die Kleintierhaltung können als Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz eingestuft werden. Es ist kein Bestand an schützenswerten Bäumen oder Sträuchern im Geltungsbereich vorhanden. Der vorhandene Knick wird als zu erhalten festgesetzt und nicht beeinträchtigt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die beabsichtigte Wohnbebauung ist aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes unvermeidbar. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind unter Abwägung mit den übrigen Belangen so weit als möglich auszugleichen.

- Wasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzustufen und so weit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern.

- Boden:

Bei der festgesetzten GRZ von 0,25 + 50 % ist ein Versiegelungsumfang von maximal 4.125 qm zu erwarten. Hierfür wird ein Ausgleich im Verhältnis von mindestens 1 : 0,3 geschaffen (1.250 qm). Auf den betreffenden Grundstücken werden die Flächen hierfür zur Verfügung gestellt. Vor dem Knick wird ein 6 m breiter Streifen aus der Nutzung herausgenommen und der Selbstentwicklung überlassen. Auf der gesamten Länge von ca. 237 m wird der Ausgleich geschaffen (rd. 1.420 qm).

- Landschaftsbild:

Die vorhandenen Hausgärten, Weiden und Flächen für die Kleintierhaltung werden schon jetzt durch einen vorhandenen Knick von der freien Landschaft abgegrenzt. Durch die näher an den Knick heranrückende Hinterbebauung wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.
Kosten entstehen der Gemeinde durch diese Änderung nicht.

Gemeinde Großenaspe, den 15.5.1997

Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
- Planungsamt -



(Der Bürgermeister)



(Stadtplanerin)