

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Großenaspe, Kreis Segeberg, für das Gebiet "zwischen der Bimöhler Straße, Surhalf und Twiete"

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Großenaspe hat in ihrer Sitzung am 01.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet "zwischen der Bimöhler Straße, Surhalf und Twiete" beschlossen. Ziel der Planung ist die Nutzung unbebauter Flächen innerhalb der Ortslage zur Errichtung von 10 Einfamilienhäusern.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Planungsamt des Kreises Segeberg beauftragt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000) und der Übersichtskarte (Maßstab 1 : 5.000).

2. Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3) und
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. S. 321).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenaspe ist der Planbereich als Dorfgebiet dargestellt. Diese Darstellung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 in Wohnbaufläche (W) geändert.

3. Städtebauliche Ausgangslage und Zielsetzung

Das Plangebiet liegt inmitten des historischen Ortskerns der Gemeinde Großenaspe und umfaßt Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Es ist allseitig von vorhandener Bebauung entlang der Straßen Surhalf, Twiete und der Bimöhler Straße (L 73) umgeben. Diese umgebende Bebauung stellt sich überwiegend als Wohnbebauung dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 verfolgt die Gemeinde Großenaspe das städtebauliche Ziel einer verstärkten Innenentwicklung. Auf diese Weise sollen freigewordene Flächen innerhalb der Ortslage einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden, ohne daß aufwendige neue Erschließungsmaßnahmen getroffen werden müssen. Gleichzeitig kann so die Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslage zur Bereitstellung von Bauland reduziert werden.

In dem vorgesehenen Plangebiet können insgesamt 10 Bauplätze geschaffen werden, die über eine Stichstraße erschlossen und an die Bimöhler Straße verkehrlich angebunden werden. Für die Herstellung dieser Straße ist der teilweise Abriß eines Scheunengebäudes an der Bimöhler Straße notwendig. Er wird in dem Umfang durchgeführt, wie es zur Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen erforderlich ist.

Für die Baugrundstücke sind Größen von ca. 550 bis 700 qm vorgesehen. Die rückwärtige Lage des Plangebietes und die notwendige Erschließung mehrerer Baugrundstücke über sog. Pfeifenstiele macht es erforderlich, daß die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Reihenhaus begrenzt wird.

Auf gestalterische Festsetzungen soll weitgehend verzichtet werden. Lediglich die Festsetzung der zulässigen Dachform und -neigung sowie der Ausschluß von weißen Fassaden und glasierte Dacheindeckungen in blau, grün oder weiß sind erforderlich, um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten.



4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 überplanten Flächen liegen planungsrechtlich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenaspe enthält für diesen Bereich bereits eine Baugebietsdarstellung (MD). Die Gemeinde betreibt z. Z. die Aufstellung eines Landschaftsplanes.

Bei den für die Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um eine ehemalige Hauskoppel, die bislang noch gelegentlich der Hobbytierhaltung diente. Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft vorhanden. Im Bereich

der geplanten Baugrundstücke 7 bis 10 sind zwar noch einige alte, hochstämmige Obstgehölze vorhanden, ihre uneingeschränkte Berücksichtigung im Plan würde jedoch zu nicht vertretbaren Einschränkungen für die Nutzung der Grundstücke führen. Bei der Bebauung dieser Grundstücke ist aber nach Möglichkeit eine Erhaltung dieser Obstgehölze vorzunehmen. Im übrigen sind für jedes Baugrundstück Pflanzgebote festgesetzt worden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Um den Versiegelungsumfang so gering wie möglich zu halten, wurde einerseits für die notwendige Erschließungsstraße ein sehr kleiner Ausbauquerschnitt gewählt und andererseits für die Baugrundstücke eine wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten festgelegt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, das allseitig von Bebauung umgeben ist, nicht zu erwarten.

Durch die vorgesehene Planung werden aber Flächen in einer Größe von ca. 7.400 qm erfaßt, die bislang unbebaut sind. Hiervon entfallen ca. 550 qm auf die vorgesehene Erschließungsstraße.

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Versiegelungsumfang von ca. 4.200 qm ermöglicht (5.600 qm Bauland x GRZ 0,35 + 50 % = 2.940 qm, 1.200 qm Bauland x GRZ 0,4 + 50 % = 720 qm, Erschließungsstraße 550 qm). Aufgrund der Innenbereichslage des Plangebietes und der auf dem benachbarten Flurstück 38/9 bereits entstandenen Bebauung sind jedoch wesentliche Teile des Plangebietes bereits nach § 34 Abs. 1 BauGB als bebaubar einzustufen. Dies betrifft insbesondere die vorgesehenen Baugrundstücke 1, 3 bis 6, 9 und 10 (4.800 qm Bauland x GRZ 0,2

+ 50 % = 1.440 qm). In der Bilanz wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 somit eine zusätzliche Versiegelung in einem Umfang von ca. 2.700 qm ermöglicht. Da es sich hierbei um Flächen allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt, wäre für einen vollständigen flächenhaften Ausgleich dieser möglichen Versiegelung ein Flächenbedarf von 810 qm (1: 0,3) im Plangebiet erforderlich.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Einfamilienhausbauplätzen in der Gemeinde Großenaspe und aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets muß hier auf einen möglichen flächenhaften Ausgleich im Plangebiet zu Lasten der Zahl der Bauplätze verzichtet werden. Vielmehr soll durch die o.g. Minimierungsmaßnahmen sowie durch die festgesetzten Pflanzgebote für Hecken und Laub- und Obstbäume auf den Grundstücken ein begrenzter Ersatz erreicht werden. Insgesamt sind ca. 400 lfdm. Hecke im Plangebiet als anzupflanzen und zu erhalten festgesetzt worden.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die im Plangebiet gelegenen Flächen befinden sich im Privateigentum. Die Umsetzung des Pla-

ninhalts soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die zusätzlichen Baugrundstücke werden an die vorhandene gemeindeeigene zentrale Wasser-versorgungsanlage angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Großenaspe. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.

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

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

Gemeinde Großenaspe
Der Bürgermeister

Der Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
- Planungsamt -



(Bürgermeister)



(Dipl.-Ing.)