

B e g r ü n d u n g

Z u m

Bebauungsplan Nr. 2

in Krems II

für das Gebiet

Lohof - westlich K 56

Gemeinde Krems II

Kreis Segeberg

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 Krems II hat in ihrer Sitzung am 12.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Am Lohof - westlich der K 56" beschlossen, um den dringenden Baulandbedarf der Bevölkerung zu decken.

Bei dem vorliegenden Bauleitplan handelt es sich um einen selbständigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch. Die Gemeinde Krems II verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 2 reicht aus, um die vorgesehene städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zugrunde.

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

In Krems II gibt es eine Ortsteilssatzung gemäß § 34 BauGB, die am 09.12.1981 rechtsverbindlich geworden ist.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Krems II Flur 1 und 2.

Es wird begrenzt:

im Nordosten durch die K 56,

im Südosten durch das Flurstück Nr. 53/1,

im Südwesten und Nordwesten durch die freie Landschaft.

Das Plangebiet umfaßt ca. 0,77 ha.

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

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Planungsanlaß

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Krems II gibt es durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtierhaltung und die daraus resultierenden Abstandsflächen nur wenig Bauflächen. Die wenigen außerhalb der vorhandenen Abstandsbereiche noch vorhandenen Flächen sind entweder bereits veräußert oder stehen im Rahmen von Erbauseinandersetzungen nicht zur Verfügung. Eine Baufläche zwischen den Straßen "Twiete" und "Lammerhorst" ist wegen des schlechten Baugrundes nur mit erheblichem Aufwand zu bebauen.

In der Vergangenheit sind zahlreiche Bauwillige wegen fehlender Baulandflächen abgewandert. Aus diesem Grunde entschloß sich die Gemeindevertretung, zur Deckung des örtlichen Bedarfs Bauland für Interessierte aus der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Art und Maß der Nutzung

Insgesamt wird eine Fläche von 0,77 ha als MD-Gebiet überplant. Westlich der K 56 sind 6 Grundstücke geplant, die mit Einzelhäusern in offener Bauweise und Sattel- bzw. Walmdach bebaut werden können. Bei Bebauung der Grundstücke mit Reetdachhäusern (weiche Bedachung) sind Grenzabstände von mindestens 12 m einzuhalten (gemäß § 30 (4) LBO).

Zwischen den Grundstücken und der K 56 befindet sich eine Böschung. Um diese Böschung möglichst wenig zu durchbrechen und um nur wenig Zufahrten zur Kreisstraße zu erhalten, sind die Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken zusammengelegt und festgesetzt worden. Die Hochborde für die 3 gemeinsamen Zufahrten werden abgesenkt, Gehölzanzpflanzungen, Zäune, Mauern etc. sind erst ab Oberkante der Böschung zulässig. Die Böschung wird als Wildkrautflur belassen und darf zweimal jährlich gemäht werden.

Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Öffentliche Parkflächen stehen außerhalb des Geltungsbereiches in der Dorfstraße zur Verfügung.

Durch diese geplante Ausweisung von Bauflächen wird die Einwohnerzahl um ca. 20 bis 25 Personen steigen.

Immissionen

Durch Einzelgutachten der Landwirtschaftskammer vom 25.01.1989 wurde nachgewiesen, daß die vom landwirtschaftlichen Betrieb L. Höppner, Am Lohhof, Krems II, ausgehenden Immissionen (Sauen- und Mastschweinehaltung) das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigen.

Ausgleichsflächen

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch Bodenversiegelung, Landschaftsverbrauch und Siedlungsausdehnung ist auszugleichen.

Unter Anrechnung der Knickneuanlage wird noch eine Ausgleichsfläche von 1.800 qm als Teilstück auf dem Flurstück 13 Flur 3 der Gemarkung Krems II zur Verfügung gestellt (siehe Anlage).

4. Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

Zum Schutze des Grundwassers erfolgt die Wasserversorgung der neu erschlossenen Baugrundstücke über einen Gemeinschaftsbrunnen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation zu der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg über die in der Gemeinde Schmalfeld vorhandene Müllumschlagstation zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

nicht vorhanden.

Stromversorgung

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

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, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß §§ 24 und 25 BauGB.

Umlegung, Grenzlegung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster-/Grundstücksbezeichnungen und Flächenangaben enthält.

6. Kosten

Innerhalb des Geltungsbereiches entstehen der Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine kostenverursachenden Maßnahmen.

Gemeinde Krems II
Der Bürgermeister



Hans-Heinrich Jucks
Der Bürgermeister

Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
- Abt. Bauleitplanung -

B. Kieß - Kanne
Planaufsteller/in