

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Latendorf, Kreis Segeberg,
für das Gebiet
„Ortsteil Braak, Bahnhofstraße“

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Latendorf hat in ihrer Sitzung am 21.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Ortsteil Braak, Bahnhofstraße“ beschlossen. Ziel dieser verbindlichen Bauleitplanung ist die bauliche Arrondierung des vorhandenen Ortsteiles zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage.

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

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,5 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000) und der Übersichtskarte (M. 1 : 5.000).

2. Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2.191) 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. I 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 Latendorf ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Städtebauliche Ausgangslage und Zielsetzung

Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand. Die vorhandene Bebauung ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kleinkummerfeld-Bahnhof der Gemeinde Groß Kummerfeld. Durch den vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 2 sollen

weitere fünf Baugrundstücke geschaffen werden. Die beabsichtigte Ergänzung der Ortslage bietet sich hier besonders 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.

Südwestlich des Baugebietes befindet sich an der Bahnhofstraße ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung, dessen Betriebsschwerpunkt sich in einem Abstand von ca. 70 m zur nächstgelegenen geplanten Bebauung befindet. Das Plangebiet wird sowohl durch die nordwestlich angrenzende überwiegende Wohnbebauung als auch durch den südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb geprägt. Insofern ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde für diese Fläche eine Darstellung als Dorfgebiet vorgenommen worden, um der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung zu tragen.

Ziel der Planung ist neben der Deckung 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 im Bereich der Bahnhofstraße ein harmischer Übergang in den freien Landschaftsraum ergibt.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße befindet sich Wald. Gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz (GVOBl. 1994 Nr. 15 S. 438) ist zum vorhandenen Wald ein Abstand von 30 m durch bauliche Anlagen einzuhalten. Dieser Waldschutzstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die durch den Bebauungsplan Nr. 2 überplanten Flächen liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Latendorf sind sie als Dorfgebiet dargestellt. Die vorgesehene Bebauung entspricht hinsichtlich ihres Umfangs der im Flächennutzungsplan enthaltenen Baugebietsdarstellung. Die Gemeinde Latendorf betreibt zur Zeit zusammen mit der Gemeinde Heidmühlen die Aufstellung eines Landschaftsplanes.

Durch die vorgesehene Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 4.750 qm erfaßt, die gegenwärtig als Grünland genutzt werden. Entlang der Straße ist ein Knick vorhanden, der in den Bebauungsplan übernommen wird. Im übrigen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 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 Planung kann die Gemeinde einen örtlichen Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen befriedigen, für dessen Realisierung sich die überplanten Flächen aufgrund der städtebaulichen und infrastrukturellen Ausgangssituation besonders anbieten. Insofern sind die mit der Planung ausgelösten Eingriffe aufgrund übergeordneter Bedarfsaspekte unvermeidbar.

Zur Minimierung der Eingriffe wird die Grundflächenzahl (GRZ) so gering als möglich festgesetzt, Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken sind in wasser- und vegetationsdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Knickdurchbrüche können durch eine paarweise Zusammenfassung der Grundstückszufahrten auf 3 reduziert werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzustufen und soll zur Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken gebracht werden.

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 Knickwalles zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Dieser kann im südöstlichen Bereich an die vorhandenen Knick-/Baumstrukturen angebunden werden. Durch die Festsetzung von Schutzstreifen sollen die Knicks im Plangebiet gegenüber der baulichen Nutzung besser geschützt werden. Diese Schutzstreifen sind von jeglicher sonstigen Nutzung freizuhalten und gegenüber der sonstigen Grundstücksnutzung abzugrenzen.

Unter Zugrundelegung der festgesetzten GRZ ist ein Versiegelungsumfang im Plangebiet von maximal ca. 1.200 qm möglich. Dieser potentielle Versiegelungsumfang wird jedoch erfahrungsgemäß nicht im vollen Umfang realisiert.

Durch die festgesetzte Neuanlage eines Knicks auf einer Länge von ca. 145 m sowie durch die Festsetzung der Knickschutzstreifen auf einer Länge von ca. 200 m können die notwendigen Knickdurchbrüche ausgeglichen und Flächen in einer Größenordnung von ca. 1.200 qm ökologisch aufgewertet werden. Für den neu anzulegenden Knick wird eine einheitliche Herstellung im Vorwege der Bebauung angestrebt.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Umsetzung des Planinhaltes soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die zusätzlichen Baugrundstücke werden an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Mischwasserkanalisation.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

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

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

Gemeinde Latendorf
Der Bürgermeister

Der Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
Planungsamt





(Bürgermeister)



(Dipl.-Ing.)