

Begründung
zur 3. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 3
der Gemeinde Lentförden, Kreis Segeberg,
für das Gebiet "östlich des Eichenweges"

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Lentförden hat in ihrer Sitzung am 19.05.1994 die Aufstellung der 3. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet östlich der vorhandenen Einfamilienhausbebauung am Eichenweg beschlossen. Ziel der Planänderung ist die bauliche Arrondierung des vorhandenen Einfamilienhausgebietes.

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

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,6 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 3. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 3 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. 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 Lentförden ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3. Städtebauliche Ausgangslage und Zielsetzung

Das vorhandene Baugebiet am Eichenweg liegt am nord-westlichen Ortsrand. Es ist in zwei zeitlich eng aufeinanderfolgenden Abschnitten auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 3 (Rechtskraft 1980) und Nr. 4 (Rechtskraft 1982) entstanden und umfaßt ca. 40 Einfamilienhausgrundstücke. Durch die beabsichtigte 3. Änderung (Ergänzung) sollen weitere fünf Baugrundstücke geschaffen werden.

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

Östlich des Eichenweges befindet sich an der Schmalfelder Straße ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Durch die 3. Änderung und Ergänzung sollen auch Flächen dieses landwirtschaftlichen Betriebes in Anspruch genommen werden. Um den weiteren Bestand dieses Betriebes nicht zusätzlich zu beeinträchtigen sowie aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes sollen zunächst nur solche Flächen in Anspruch genommen werden, bei denen ein Abstand von rd. 100 m zum landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet bleiben kann.

Ziel der Planung ist außerdem, daß das Baugebiet am Eichenweg auch nach der Realisierung der zusätzlichen Bebauung weiterhin eine städtebauliche Einheit bildet. Aus diesem Grund 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 Rechnung getragen werden, so daß sich auch künftig im Bereich des Eichenweges ein harmonischer Übergang in den freien Landschaftsraum ergibt.

Das Baugrundstück Nr. 4 wird von einer 11 KV-Freileitung der Schlesweg überspannt. Vor einer Bebauung dieses Grundstückes sind die Bauantragsunterlagen auf Abstandseinhaltung zu der Freileitung zu überprüfen. Beim Umgang mit Baumaschinen, Leitern etc. ist ein Mindestabstand von 3 m zum Leiterseil - unter Berücksichtigung des Ausschwingens des Leiterseils bei Wind - einzuhalten.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Bestandsaufnahme und -bewertung:

Die durch die 3. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 3 überplanten Flächen liegen planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lentförden sind sie als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die vorgesehene Bebauung entspricht hinsichtlich ihres Umfangs der im Flächennutzungsplan enthaltenen Baugebietsdarstellung. Die Gemeinde Lentförden verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Dieser stellt das Plangebiet am Eichenweg als Flächen dar, die für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Durch die vorgesehene Planung werden Flächen in einer Größe von ca. 6.000 qm

erfaßt. Hiervon entfallen ca. 4.000 qm auf bisher unbebaute Flächen, die gegenwärtig als Intensivgrünland und als Ackerland genutzt werden. Ca. 2.000 qm entfallen auf die bereits vorhandenen Verkehrsflächen des Eichenweges. Entlang der Straße sind Knicks vorhanden, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Im übrigen sind im Geltungsbereich der 3. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 3 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.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

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) gegenüber dem Ursprungsplan reduziert, Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzustufen und soll zur Versickerung auf den Grundstücken gebracht werden.

Durch die geplante Bebauung findet eine bauliche Weiterentwicklung des Siedlungskörpers in den freien Landschaftsraum statt, der 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. Durch separate textliche Festsetzungen soll der Schutz der Knicks im Plangebiet gegenüber der baulichen Nutzung verbessert werden. Die Sukzessionsstreifen sollen einmal im Jahr, ab August, gemäht werden, das Mähgut ist abzufahren.

Unter Zugrundelegung der festgesetzten GRZ ist ein Versiegelungsumfang im Bereich der Baugrundstücke 1 bis 3 von max. ca. 750 qm und im Bereich der Bau-

grundstücke 4 und 5 von max. ca. 470 qm möglich. Zum Ausgleich dieser potentiellen Versiegelung, die erfahrungsgemäß nicht in vollem Umfang realisiert wird, werden entlang der neu anzulegenden Knicks Geländestreifen aus der bisherigen intensiven Grünland- bzw. Ackernutzung herausgenommen und der Selbstentwicklung überlassen. Hierdurch können Flächen in einer Größenordnung von ca. 550 qm der Selbstentwicklung überlassen bleiben und somit ein Ausgleich für die mögliche Versiegelung in einem Verhältnis von ca. 1 : 0,45 geschaffen werden.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich jeweils 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 gemeindeeigene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

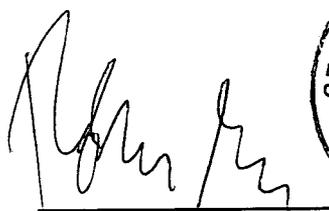
Die Abwasserbeseitigung erfolgt zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Lentförden.

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).

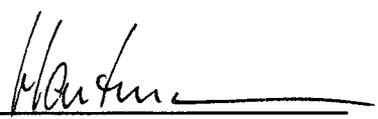
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie.

Gemeinde Lentförden
Der Bürgermeister


(Bürgermeister)



Der Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
Planungsamt


(Dipl.-Ing.)