

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4

**1. Änderung
der Gemeinde Lentförden**

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„östlich der Weddelbrooker Strasse, nördlich Eichenweg““

Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Gestalterische Festsetzungen**
 - Verkehrsflächen**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Kosten**
- 10. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentförden hat am 06.12.2005 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird diese Darstellung geändert in Wohnbaufläche. Es handelt sich somit um ein so genanntes Parallelverfahren.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 liegt im Nordwesten der Ortslage Lentförden und wird begrenzt:

im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

im Westen durch die Weddelbrooker Strasse und

im Süden durch die nördliche Bebauung entlang des Eichenweges.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,22 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zum Bau von zwei weiteren „Einfamilienhäuser“ geschaffen werden. Durch die Bebauung soll in Verbindung mit der gegenüberliegenden Bebauung ein abschließender Ortsrand geschaffen werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von 2 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,

- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer durch gegenüber liegende Bebauung geprägten Freifläche,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verhinderung einer massiven dorfuntypischen Bebauung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die geplante Realisierung von umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten zurzeit landwirtschaftlich genutzten Bereichs. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurzfristig vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können maximal 2 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung wird ein Mindestmaß an textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ in die umliegende Bebauung gewährleistet werden. Gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigungen. Hierbei wird festgesetzt, dass Flachdächer unzulässig sind und die Mindestdachneigung 15 Grad betragen muss.

Verkehrsflächen

Aufgrund der Tatsache, dass die verkehrliche Erschließung der beiden Baugrundstücke durch Anbindung an die Weddelbrooker Strasse erfolgt, ist eine Neuanlage von Verkehrsflächen entbehrlich. Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

5. Umweltbericht gem. § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

1.3 Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 3 und 4

b) Ziele des Naturschutzes, soweit sie durch den Bebauungsplan berührt werden

Die im Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und im gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Planung wurde die Erfassung von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter des Naturhaushalts wie folgt ermittelt:

- Boden, Wasser, Klima und Luft (Aussagen aus dem Landschaftsplan)
- Tiere und Pflanzen bzw. Arten- und Lebensgemeinschaften, gesetzlich geschützte Biotop (Aussagen aus dem Landschaftsplan zuzüglich einer aktuellen Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Landschaftsbild (Überprüfung in der Örtlichkeit)
- Artenschutz (Da es keine Hinweise gibt, wurde eine Potenzialabschätzung über die artenschutzrechtliche Relevanz der Fläche auf der Grundlage der aktuellen Überprüfung der Biotopqualität vorgenommen).

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) dar. Gehölzanzpflanzungen bestehen nicht. Das Plangebiet grenzt an vorhandene Bebauung bzw. Acker- oder Verkehrsfläche an.

Schutzgut Boden

Als Bodenart liegt lehmiger Sand, als Bodentyp Podsol-Braunerde vor. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumtypischen, gegen Verdichtung unempfindlichen, relativ nährstoffarmen Boden. Sowohl die Oberflächenwasserdurchlässigkeit als auch die Filterwirkung sind sehr gut. Der Boden ist aber durch die gegebene intensive Ackernutzung vorbelastet.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Gemeinde Lentförden liegt im Bereich der atlantisch geprägten Großwetterlage. Informationen über Luftbelastungen liegen für den Planungsraum nicht vor. Luftbelastungen sind aufgrund des dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der Hauptwindrichtung, nicht zu erwarten.

Kleinklimatisch positiv wirkende landschaftliche Strukturen wie Knicks oder ähnliches sind nicht vorhanden, daher ist insbesondere in den Sommermonaten mit extremen Temperaturen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Ein oberflächennaher Grundwasserstand ist nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt tiefer als 2,00 m unter Flur. Sowohl Altlasten als auch stille oder fließende Gewässer kommen im Planungsraum nicht vor. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine hohe Qualität. Dies gilt nicht aus Sicht des Grundwasserschutzes, da der Boden des Planungsraumes sehr gut durchlässig ist und nur eine geringe Pufferfähigkeit besitzt. Die Niederschläge versickern weitgehend auf der Fläche.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriffs - Planbereich besteht aus dem Biotoptyp "Ackerland". Die Nutzung ist intensiv. Eine Ackerbegleitflora fehlt weitestgehend. Aufgrund der intensiven Nutzung, Naturferne sowie Strukturarmut ist der das Plangebiet bestimmende Biotoptyp in seiner ökologischen Funktion als Lebensraum für heimische Tier – und Pflanzengesellschaften erheblich eingeschränkt. Tierarten konnten im Zuge der Zufallsbeobachtung nicht beobachtet werden.

Schutzgut Ort und Landschaftsbild

Der Planbereich ist durch anschließende Wohnbebauung bereits anthropogen vorgeprägt. Denkmalgeschützte Anlagen bestehen im Einflussbereich der Planung nicht. In Verbindung mit der gegebenen Nutzung als intensiver Ackerstandort besitzt der Standort im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild nur eine sehr geringe Wertigkeit.

Schutzgut Immissionsschutz

Der Planbereich ist weder durch Lärm – noch durch Geruchsimmissionen vorbelastet.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Das Plangebiet widerspricht den Aussagen des festgestellten Landschaftsplanes. Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes soll hier aus gemeindlicher Sicht keine bauliche Entwicklung stattfinden.

Der Widerspruch zu den Aussagen des Landschaftsplanes ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftspflegerischer Sicht akzeptabel, da die geplante Bebauung nicht über den Bereich hinausgeht, der durch bestehende – gegenüberliegende Bebauung - geprägt ist. Durch die Planung wird ein geschlossener Ortrand gebildet.

Zudem befindet sich das Plangebiet westlich der B 4, das heißt in einem Bereich der für eine wohnbauliche Weiterentwicklung prädestiniert ist.

Landschaftspflegerische Gründe, die gegen die angestrebte Bebauung sprechen sind aus dem Textteil zum Landschaftsplan nicht zu entnehmen. Dieser Tatbestand hat sich im Rahmen der Bestandsaufnahme bestätigt.

Belange des Naturschutzes werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, zumal im Zuge der Planaufstellung eine landschaftsgerechte Abgrenzung- in Form einer 5,00 m breiten Hecke- festgesetzt wird.

b) Entwicklungsprognose

Bei Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Lentförden entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung, (Wohnhäuser, Nebenanlagen und Zuwegungen)
- von Emissionen (Hausbrand , Kfz. Verkehr).
- von Abwässern.
- Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild
- Verbrauch von Lebensraum.

Im Hinblick auf den Boden ist als überschlägige Berechnung folgende maximale Versiegelung möglich:

$$\text{Baugebiet } 2.200 \times 0,3 (0,2 + 50\%) = 660 \text{ qm}$$

Das bedeutet, dass durch die geplante Bebauung die Bodenfunktion auf ca. 0,066 ha völlig ausgesetzt wird. Dies gilt auch für den Wasserhaushalt, da es hier zu erheblichen Eingriffsfolgen in Form des Verlustes der Filterwirkung und der Grundwasserneubildung kommt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da das Gebiet stark anthropogen vorgeprägt ist. Hinsichtlich der Lärmbelastung wird es durch die Planung zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung kommen. Die Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Klima sind im Hinblick auf den Bestand als vernachlässigbar einzuschätzen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

a) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Vermeidungsmaßnahmen

1. Durch die Bebauung einer durch gegenüberliegende Bebauung geprägten Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
2. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 bei gleichzeitiger Einzelhausbebauung wird eine massive Versiegelung vermieden.
3. Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
4. Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.
5. Es wird textlich festgesetzt, dass nicht verunreinigtes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zusätzlich zu den beschriebenen Maßnahmen ist zur vollständigen Kompensation des Eingriffes die Realisierung weiterer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese durch die Anlage einer 3-reihigen und 5,00 m breiten naturnahen Hecke zur freien Landschaft realisiert. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 550 qm, wodurch der notwendige Ausgleich erbracht ist.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderweitigen Planungsmöglichkeiten, bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Es ist eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der Vorbereitung zum Bau von zwei ortstypischen Einfamilienhäusern. Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebautes und landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland dar. Durch die geplante Bebauung sind insbesondere Bodenversiegelungen und ein verändertes Landschaftsbild zu erwarten. Ein Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Pflanzung einer 5,00 m breiten naturnahen Hecke als Abgrenzung zur freien Landschaft. Im künftigen Baugebiet ist nicht mit Lärm - oder Geruchsmissionen zu rechnen.

6. Immissionsschutz

Lärmschutz

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt, die die Anforderung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über Anschluss an die bestehende Wasserversorgungsanlage.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz bzw. über Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind Flächen nach DIN 14090 herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Segeberg abzustimmen.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden auf die Anlieger umgelegt.

10. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.
- c) Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landschaftlich genutzte Flächen an. Während der Ernte- und Bestellzeit können zeitlich begrenzt landwirtschaftlich typische Immissionen⁸ Staub, Lärm und Gerüche auftreten.

Gemeinde Lentförden

(Der Bürgermeister)