

**Satzung der Gemeinde Lentförden
über den Bebauungsplan Nr. 11
für das Gebiet „Südöstlich der Schulstraße“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Ver- und Entsorgung
 6. Umsetzung der Planung / Kosten
-

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Lentförden hat in ihrer Sitzung am 5.2.1998 beschlossen, für das Gebiet „Südöstlich der Schulstraße“ den Bebauungsplan Nr. 11 aufzustellen. Mit dieser Planung soll eine mögliche bauliche Verdichtung innerhalb einer zentralen innerörtlichen Fläche städtebaulich geordnet werden.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet hier jedoch mittlerweile tatsächlich nicht mehr statt. Vielmehr vollzieht sich auch hier in Rahmen des Strukturwandels der Übergang zu nichtlandwirtschaftlichen Folgenutzungen, insbesondere zur Wohnnutzung. Daher ist parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit der Ausarbeitung des Bauleitplanes wurde die Kreisverwaltung Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortszentrums südöstlich der Schulstraße. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Südöstlich angrenzend befinden sich als Weideland genutzte Landwirtschaftsflächen, die sich teilweise über das Flurstück 17 $\frac{1}{2}$ in das Plangebiet hinein erstrecken. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der vorhandenen Bebauung mehrere Möglichkeiten für eine bauliche Auffüllung und Verdichtung.

Das Plangebiet umfaßt Flächen in einer Größe von ca. 1,4 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

Es ist derzeit nicht auszuschließen, daß der künftige Geltungsbereich des geplanten Wasserschutzgebietes Bad Bramstedt auch das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 11 umfassen kann. Hieraus könnten sich Nutzungseinschränkungen ergeben, die aufgrund der zu erlassenden Wasserschutzgebietsverordnung über die Regelungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

3. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 dient einer städtebaulich geordneten Verdichtung zentraler Flächen innerhalb der Ortslage. Mit diesem Bauleitplan soll insbesondere die Möglichkeit einer auf die spezifischen örtlichen Verhältnisse abgestimmten zusätzlichen Bebauung geschaffen werden.

4. Inhalt der Planung

Für das geplante Baugebiet ist eine der vorhandenen örtlichen Struktur angepaßte Bebauung vorgesehen, die auch den teilweise beengten Grundstücksverhältnissen Rechnung tragen soll. In diesem Gebiet soll insbesondere einer ortsuntypischen städtischen Verdichtung vorgebeugt werden. Die Konzeption und Dimensionierung der Bebauung soll entsprechend hierauf ausgerichtet werden. Zwar bietet sich hier aufgrund der zentralen Lage zwischen Schule im Süden und Kindergarten im Norden im Rahmen einer maßvollen baulichen Verdichtung eine gemischte Nutzungsstruktur an, aber gerade dies macht auch eine Begrenzung der baulichen Ausnutzung erforderlich, um auch unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit entlang der Schulstraße eine dauerhafte Verträglichkeit aller Nutzungsansprüche sicherzustellen und eine Beeinträchtigung des Straßenbildes zu vermeiden. Aus diesen Gründen werden eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude sowie der Höhe der Gebäude festgesetzt und es werden bestimmte, besonders verkehrserzeugende Nutzungen, wie z. B. Tankstellen oder Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dagegen sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zulässig bleiben.

Die am östlichen Rand des Planbereiches befindliche Grünlandfläche soll als ortsrandprägende Fläche erhalten bleiben und weiterhin privaten Nutzungszwecken als Weideland dienen.

Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt, soweit eine Bebauung vorgesehen ist, schon jetzt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Der Bebauungsplan dient lediglich der städtebaulichen Ordnung der Bebauung. Das unbebaute Flurstück ¹⁷/₂ ist dem Außenbereich zuzurechnen, eine Bebauung ist hier jedoch auch künftig nicht vorgesehen. Insofern ergeben sich aus der vorgesehenen Bauleitplanung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeinde. Die Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr über Hydranten sichergestellt.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation zu der gemeindlichen Kläranlage.

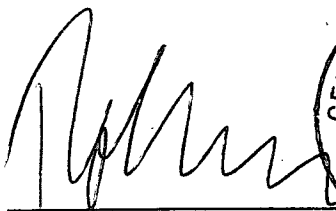
Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken wird angestrebt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld. Restabfall- und Bioabfallbehälter der rückwärtigen Grundstücke sind am Abfuhrtag an der zugeordneten öffentlichen Straße bereitzustellen.

6. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

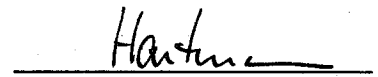
Gemeinde Lentförden
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



Planverfasser:
Kreis Segeberg
Planungsamt



(Dipl. Ing. Stadtplaner)