

**Satzung der Gemeinde Lentförden
über den Bebauungsplan Nr. 12
für das Gebiet „Westlich der Schmalfelder Straße zwischen Weddelbrooker
Straße und Mönkloher Weg“**

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 5.3.1998 beschlossen, für das Gebiet „Westlich der Schmalfelder Straße zwischen Weddelbrooker Straße und Mönkloher Weg“ den Bebauungsplan Nr. 12 aufzustellen. Mit dieser Planung soll eine aufgegebene innerörtliche landwirtschaftliche Hofstelle einer städtebaulich geordneten Wohnbebauung zugeführt werden.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet hier jedoch künftig 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 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 (GVObI. Schl.-H. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortszentrums zwischen der Schmalfelder Straße und dem Mönkloher Weg. Das Gebiet ist derzeit überwiegend bebaut mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde jedoch in 1998 aufgegeben und die vorhandene Bausubstanz soll mit Ausnahme des Alenteilerhauses abgerissen werden. Westlich angrenzend befinden sich die Hauskoppel des Betriebes, die hier gleichzeitig auch den Übergang des Ortsrandes in die freie Landschaft bildet.

Das Plangebiet umfaßt Flächen in einer Größe von ca. 2,1 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 dient der Schaffung einer städtebaulich geordneten Folgenutzung für eine aufgegebenene landwirtschaftliche Hofstelle innerhalb der Ortslage. Mit diesem Bauleitplan soll insbesondere die Möglichkeit einer auf die spezifischen örtlichen Verhältnisse abgestimmten Wohnbebauung geschaffen werden.

4. Inhalt der Planung

Bebauung

Entlang der Schmalfelder Straße und des Mönkloher Weges befinden sich innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs bereits jetzt mehrere Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan soll hier eine ortstypi-

sche und aufeinander abgestimmte Erschließung und Gesamtnutzung der Fläche ermöglichen. Für das geplante allgemeine Wohngebiet ist eine der vorhandenen örtlichen Struktur angepaßte Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. In diesem Gebiet soll insbesondere einer ortsuntypischen städtische Verdichtung vorgebeugt werden, wie sie bereits an anderen Stellen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB zugelassen werden mußte. Die Konzeption und Dimensionierung der Erschließung und der Bebauung ist entsprechend hierauf ausgerichtet. Dies macht auch eine Begrenzung der baulichen Ausnutzung erforderlich, um auch unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit eine dauerhafte Verträglichkeit aller Nutzungsansprüche sicherzustellen. Aus diesen Gründen werden beispielsweise eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude sowie Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt und es werden bestimmte, besonders verkehrserzeugende Nutzungen, wie z. B. Tankstellen oder Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Dagegen sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zulässig bleiben.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan Bebauungsmöglichkeiten für 12 Einzelhäuser und 4 Doppelhäuser geschaffen. Aufgrund der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist mit 21 bis 26 Wohneinheiten zu rechnen.

Die am südöstlichen Rand des Planbereiches befindlichen Kastanien, die dem landwirtschaftlichen Betrieb als Namensgeber dienen, sollen als ortsbildprägende Bäume erhalten bleiben. Ein dauerhafter Erhalt macht eine Freihaltung des Kronenbereiches von jeglicher Versiegelung erforderlich. Aus diesem Grund werden die südlich angrenzenden Flächen als Grünflächen festgesetzt. In Verbindung mit einem Fußweg zur Anbindung des künftigen Wohngebietes an das Ortszentrum kann hier ein Spielplatz eingerichtet werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine durchgängige 4,75 breite Straße, die nach dem Mischprinzip ausgebaut werden soll. Eine Anbindung an das vorhandene Straßennetz erfolgt im Nordosten an die Schmalfelder Straße und im Süden an den Mönkloher Weg. Ein etwaiger Durchgangsverkehr ist aufgrund der Lage des Baugebietes sowie der Führung und der Ausbaumerkmale der künftigen Straße nicht zu befürchten. In Teilbereichen der Erschließungsstraße sollen öffentliche Stellplätze angeordnet werden. Weitere öffentliche Stellplätze können im Rahmen des vorgesehen Ausbaus am Mönkloher Weg angeordnet werden. Zur Gestal-

tung des künftigen Straßenraumes werden Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße festgesetzt.

Die derzeit noch bestehende ursprüngliche Hofzufahrt entlang der Kastanienreihe soll künftig nur noch einer Fußwegverbindung dienen. Auf diese Weise kann eine kurze und direkte Anbindung insbesondere an den bestehenden Schulweg aber auch an das übrige Ortszentrum erfolgen.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung soll aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Straßenraumgestaltung auch eine Neugestaltung des Mönkloher Weges einschließlich des Kreuzungsbereiches mit dem Kreuzweg erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt, soweit eine Bebauung vorgesehen ist, schon jetzt weitgehend innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Lediglich im Übergangsbereich zur Hauskoppel erfolgt eine geringfügige Verschiebung in den Außenbereich in einer Größenordnung von ca. 1.600 m² (x 0,45 = 720 m² theoretisch möglicher Versiegelungsumfang). Durch eine anschließende dreireihige Gehölzanpflanzung (ca. 980 m²) soll hierfür ein flächenhafter Ausgleich geschaffen werden, der gleichzeitig auch der Gestaltung des neuen Ortsrandes dient. Durch den Bebauungsplan werden im übrigen keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Der Bebauungsplan dient insofern lediglich der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Bebauung.

Immissionsschutz

Östlich des geplanten Wohngebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinder- und Schweinehaltung. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung.

Die Schweinehaltung hat einen Umfang von 150 Mastplätzen oder 18 Großvieheinheiten (GV). In einer Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer v. 7.1.99 wurde ein notwendiger Abstand von 156 m für die geplante Wohnbebauung ermittelt. Dieser Abstand wird durch Änderung des Zuschnittes des Baugebietes berücksichtigt. Nordwestlich befindet sich ein Betrieb mit Rinderhaltung. Hier ist bereits seit Jahren in gleicher Entfernung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Bebauungsplan Nr. 3), so daß durch das neue Baugebiet weder eine Verschlechterung für den Betrieb eintritt, noch mit unzumutbaren Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.

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. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, erfolgt eine Ableitung in die vorhandene Trennkanalisation. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Trennkanalisation abgeführt.

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 Planstraße bereitzustellen.

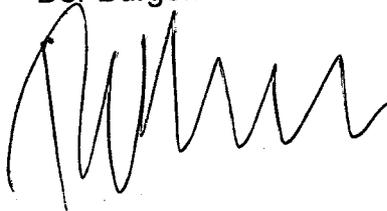
Nach dem derzeitigen Planungsstand ist nicht auszuschließen, daß der Planbereich innerhalb des künftigen Wasserschutzgebiet Bad Bramstedt liegt. Aufgrund der dann zu erlassenden Schutzverordnung können sich Nutzungseinschränkungen für die betroffenen Grundstücke ergeben.

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)