

# Begründung

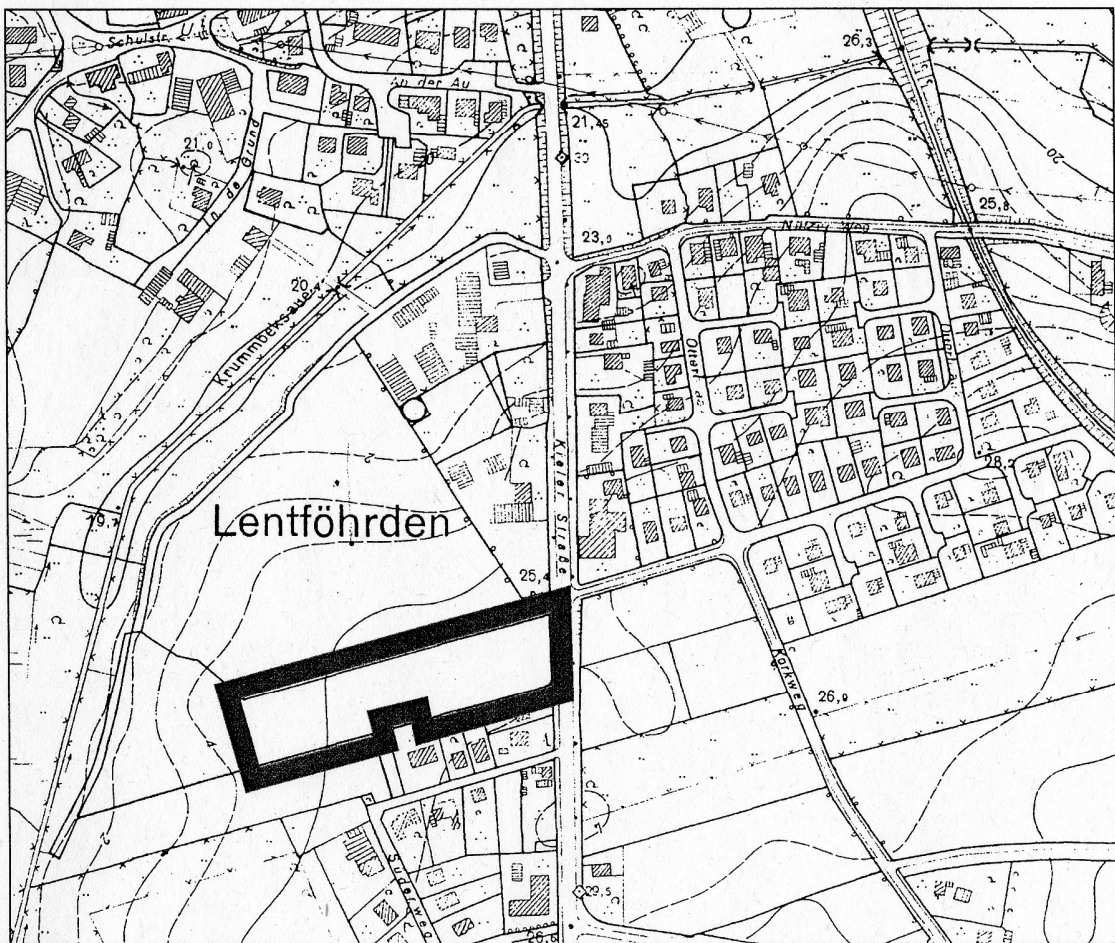
zum Bebauungsplan Nr.15

der Gemeinde Lentförden

Kreis Segeberg

für den Bereich:

„Westlich der Kieler Strasse, nördlich Süderweg“



## **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
  - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
5. Ver- und Entsorgung
6. Immissionsschutz
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise



## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentförden hat am                    den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 gefaßt.

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lentförden ist der Vorhabenbereich als Waldfläche dargestellt. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Es handelt sich somit um ein sogenanntes Parallelverfahren in Anwendung des § 8 Abs. 3 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 werden keine Vorhaben zulässig, für die nach der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen wäre.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. S.-H. S. 321).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt westlich der Kieler Strasse und nördlich der Süderstrasse. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,9 ha und ist unbebaut.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:25.000.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 soll die bestehende bauliche Lücke zwischen dem Gebäude Kieler Strasse 82 und 72 geschlossen werden. Darüberhinaus soll noch ein Baugrundstück im rückwärtigen Bereich bereitgestellt werden. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung.
- Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft und des Umweltschutzes.

- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer von umliegender Bebauung geprägten Fläche.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen und Flächen für Handwerksbetriebe.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lentförden handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten, zur Zeit mit Fichten bestockten Geländes. Bei dem Fichtenbestand handelt es sich um „durchgewachsene“ ehemalige Weihnachtsbaumkulturen. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Private Grünfläche (Parkanlage)

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der umliegenden Nutzung (Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel) als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Bis auf die Einschränkung, dass innerhalb des Baugebietes (s. a. textliche Festsetzung Ziffer 1) keine Vergnügungsstätten und Tankstellen zulässig sind, bestehen keine weiteren Restriktionen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Im Bereich des Mischgebietes können in Verbindung mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 800 qm drei Baugrundstücke entstehen. Die Mindestgrundstücksgröße von 800 qm wurde gewählt, um dem Charakter eines Mischgebietes Rechnung zu tragen und einer städtebaulich abträglichen Verdichtung vorzubeugen. Innerhalb der festgesetzten Einzelhausbebauung 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.



Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen erfolgt, um einer Beeinträchtigung des überwiegend durch Wohnbebauung geprägten weiteren Umgebungsbereiches entgegenzusteuern.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung wird lediglich festgesetzt, dass Flachdächer unzulässig sind und die Minstdachneigung 15° betragen muss. Ausgenommen hiervon sind Carports und Garagen. Weitere Festsetzungen sind aus gemeindlicher Sicht nicht notwendig, da der Umgebungsbereich bereits bebaut ist und eine einheitliche gestalterische Qualität nicht vorhanden ist.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über durch Anbindung an die Kieler Strasse erschlossen. Der Anbindungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung des rückwärtigen Baugrundstückes erfolgt durch ein festgesetztes Geh,- Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5,00 m.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 BauGB nur Flächen in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehendem Bedarf erforderlich ist.

Da jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen.

### **Bestand**

Der im Planungsbereich liegende Fichtenwald besitzt die Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz und wird zur Realisierung des Baugebietes gerodet. Bei der Waldfläche handelt es sich um eine „durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur“. Der Bestand wurde letzten Sommer teilweise von Borkenkäfern befallen. Aufgrund

der bestehenden Monokultur, des Habitats und des allgemeinen Zustandes des Waldes besitzt der Bestand keine sehr hohe ökologische Wertigkeit. Neben der zu erfolgenden Ersatzanpflanzung im Verhältnis von 1: 2,5 ( gem. Absprache mit der zuständigen Forstbehörde) wird der als Parkanlage dargestellte Bereich durch die Anpflanzung von Obstbäumen ökologisch aufgewertet, so dass insgesamt ein Ausgleich sichergestellt wird.

Die Planung entspricht nicht den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes, der Bereich ist hier als Waldfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Anlage und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume“ dargestellt.

Die geplante Zweckbestimmung soll in dem Bereich, der als Grünfläche dargestellt wird, auch realisiert werden. Die noch weiter westlich des Planbereiches liegende Waldfläche (außerhalb des Planbereiches) soll durch das Zwischenpflanzen von Laubbäumen und die Ausgestaltung eines natürlichen Waldrandes aufgewertet werden.

Eine solche Aufwertung ist in dem Bereich, der baulich überplant werden soll kaum möglich, da dieser stark durch anthropogene Einflüsse, wie die östlich verlaufende Straße und die nördlich und südlich eingrenzende, bereits bestehende Bebauung geformt wird. Durch die Bebauung eines Teilbereiches wird ein geschlossenes straßenseitiges Stadtbild ermöglicht. Dies gilt insbesondere, da auch die gegenüber liegende Seite zur Zeit einer Bebauung zugeführt werden soll.

Insgesamt ist der Planungsraum aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

### **Eingriff**

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht betroffen. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch den Bebauungsplan ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

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

- der Bodenversiegelung, (Erschließung, Gebäude und Stellplätze)
- von Emissionen ( Hausbrand , Kfz. Verkehr)
- von Abwässern



- Verbrauch von Lebensraum.

Im Hinblick auf den Boden ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Maximal mögliche Bebauung	3600 x 0,3 (0,2+50 %)	= 1080qm
Erschließung		= <u>500 qm</u>
Summe		= 1580qm

Das heißt, dass durch den Bebauungsplan die Bodenfunktion auf maximal 0,158 ha völlig ausgesetzt wird.

### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

- a) Durch die Bebauung einer bereits baulich eingebundenen Fläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.
- c) Es wird textlich festgesetzt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die vorhandenen Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt.
- d) Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen hat eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort zu erfolgen.

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Neben der forstrechtlich notwendigen Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1 : 2,5 ( dies entspricht einer Neuaufforstung von einer Fläche mit einer Größe von 2,25 ha) ist die als Grünfläche festgesetzte Fläche mit einer Größe von ca. 4000 qm als Obstwiese zu entwickeln. Um dies sicherzustellen, wird festgesetzt, dass pro 100 qm Grünfläche mindestens ein einheimischer Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 cm ( gemessen in einer Höhe von 1,00 m ) zu pflanzen ist. Darüberhinaus ist die straßenseitige 8,00 m breite Fläche zum An-

pflanzen von Bäumen und Sträuchern fünfjährig mit einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Arten des Schlehen- Hasel Knicks zu bepflanzen.

## **Abschließende Bilanz**

### **Wasser**

Ein Ausgleich des Eingriffes ist erreicht, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sowie des normal und stark verschmutzten Niederschlagwassers sichergestellt ist. Zusätzlich ist die Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagwassers von den Dächern anzustreben.

Unter Gewährleistung der ersten beiden Punkte ist ein Ausgleich der vorhabenbezogenen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erreicht.

### **Landschaftsbild**

Durch die harmonische und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich minimiert.

Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

### **Boden**

Insgesamt steht der Versiegelung durch die maximal mögliche Bebauung im Außenbereich incl. notwendiger Erschließung von ca.1580 qm neben der Ersatzaufforstungsfläche eine Ausgleichsfläche ( Obstbaumfläche ) von 4000 qm gegenüber, wodurch in Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli 1998 der notwendige Ausgleich erbracht ist.

### **Ersatzaufforstung**

Nach Absprache mit dem zuständigen Forstamt anlässlich eines gemeinsamen Ortstermins erfolgt die Ersatzaufforstung in einer Größenordnung von 2,25 ha. Sie soll auf dem Flurstück 7/1 Flur 6 der Gemarkung Lentförden als Ergänzung einer bereits bestehenden Waldfläche erfolgen ( s. a Anlage). Die Waldumwandlungsgenehmigung gem. § 12 Landeswaldgesetz wurde bereits in Aussicht gestellt und wird vor der Umnutzung beantragt.



## **5. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Lentförden.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigung gewährleistet.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz bzw. Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers. Rechtzeitig vor Baubeginn wird der Nachweis erbracht, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken die zusätzlichen Niederschlagsmengen aufnehmen und behandeln kann.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Abfallbehälter sind am Tage der Müllabfuhr an die Kieler Strasse zu bringen

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

### **Feuerlöscheinrichtung**

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlass vom 24.08.1999 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Die Gemeinde wird die erforderliche Menge von 48 cbm/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stellen. Auf das Arbeitsblatt DVDW -W 405 wird hingewiesen. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090-2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen und instand zu halten.

## **6. Immissionsschutz**

Ausgehend von der Kieler Strasse mit einer Frequentierung von stündlich 652,2 Kfz tags und stündlich 119,57 KFZ nachts mit einem Lkw-Anteil von 7,5 % und einer Höchstgeschwindigkeit von 50km /h sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als Grundlage dient das für den Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellte Lärmschutzgutachten. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind auf den Planbereich übertragbar, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit exakt den gleichen Rahmenbedingungen befindet.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse des Gutachtens indem die Baufelder soweit von der Straße abgerückt wurden, dass die zukünftige Bebauung außerhalb der Belastung von 64 dB/A tags und 54 dB/A nachts liegt. Darüberhinaus wurde straßenseitig zum Schutz der Außenwohnbereiche ein 2,00 m hoher Wall festgesetzt, der mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen ist. Weiterhin wurden passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereich II festgesetzt.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ( erf.  $R_{w,res}/dB$ ) aller Außenbauteile ( Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) betragen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume oder ähnliches 30  $R_{w,res} / dB$ .

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Das genannte Lärmschutzgutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

## **7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.**

Durch die vorliegende Planung werden keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen erforderlich.

## **8. Kosten**

Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Erschließungskosten.



**9. Hinweise**

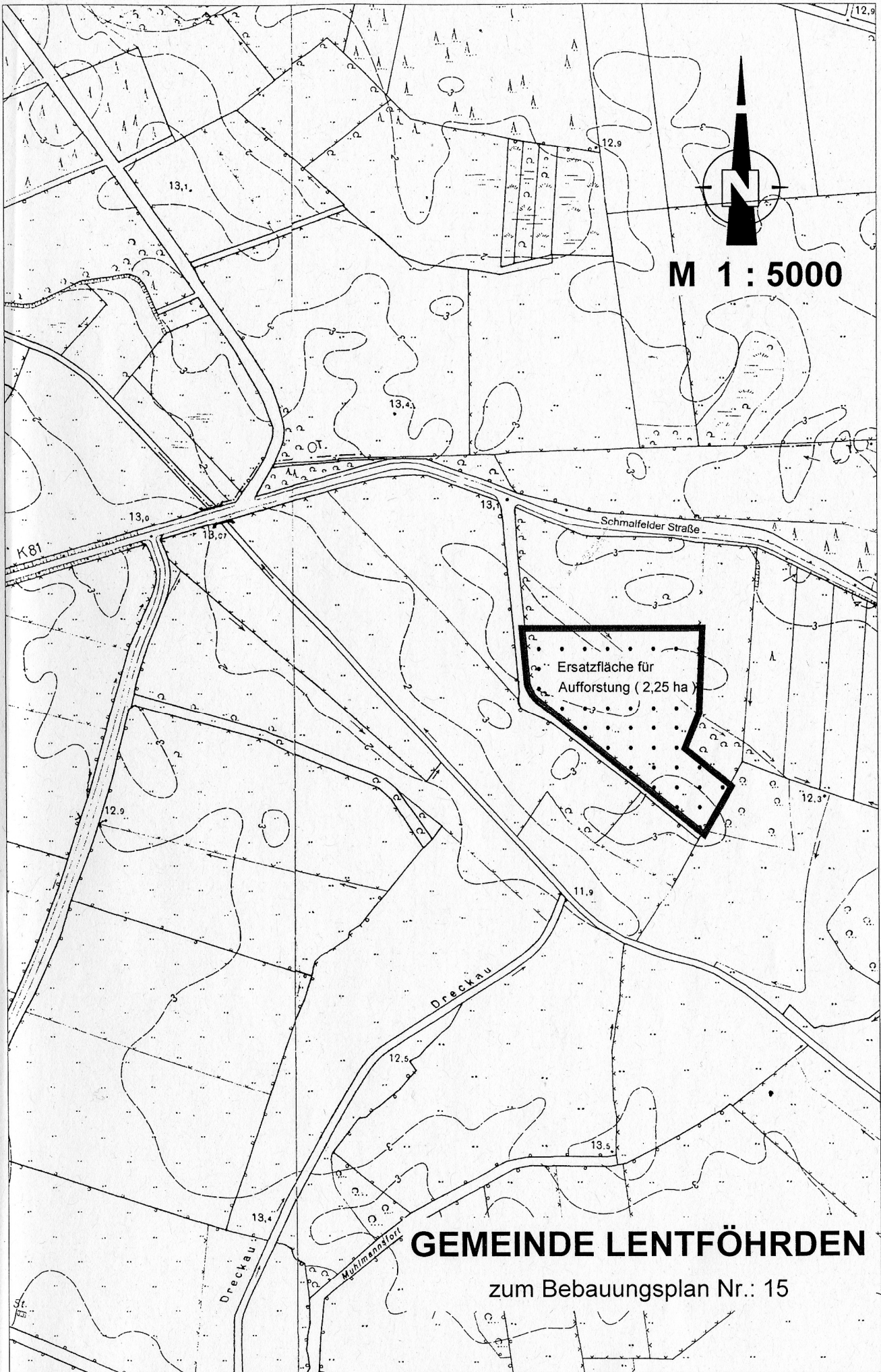
- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass abwasserintensive Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

Gemeinde Lentförden

Der Bürgermeister

Dähling (Dähling) Lentförden, den 28.1.2005  
stellv. (Bürgermeister)





**GEMEINDE LENTFÖRDEN**

zum Bebauungsplan Nr.: 15