

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.16

**der Gemeinde Lentföhrden
Kreis Segeberg**

**für das Gebiet: „Beidseitig der Straßen An´ Tiebarg,
Schmalfelder Straße und in de Grund-Ortszentrum-“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

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**
- 5. Umweltbericht und Artenschutz**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Bodenordnende Maßnahmen**
- 8. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentföhrden hat am 06.09.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 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).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht wesentlich geändert. Die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei wird von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB abgesehen. Im Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich als Dorfgebiet dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr der gegebenen Nutzung, da landwirtschaftlich praktizierende Betriebe nicht mehr vorhanden sind. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen einer späteren Berichtigung. Ein Beschluss hierzu wurde im März 2007 gefasst. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen den Ortskern der Gemeinde Lentföhrden. Hierbei handelt es sich um ein bisher nicht verbindlich überplantes Gebiet der Gemeinde Lentföhrden.

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

3. Gründe und Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde notwendig, um die erhaltenswerte Struktur des ländlich geprägten Ortszentrums der Gemeinde Lentföhrden langfristig zu sichern.

Der Bebauungsplan dient der Gemeinde als Zulassungs- und Entscheidungskriterium für die weitere bauliche und sonstige Entwicklung in zentraler Lage.

Er verschafft der Gemeinde Planungs- und Rechtssicherheit, so dass dem stärker werdenden Siedlungsdruck und einer daraus folgenden möglichen, aus gemeindlicher Sicht städtebaulich unerwünschten und übermäßigen Verdichtung des Ortszentrums entgegengesteuert werden kann.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.16 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung.
- Erhalt der gestalterischen Strukturen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lentföhrden handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches. Neubaugebiete werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Da auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet wurde handelt es sich um einen so genannten einfachen Bebauungsplan. Hinsichtlich der überbaubaren Fläche gilt auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes das Einfügungsgebot in Anwendung des § 34 BauGB.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Der zentrale Bereich des Plangebietes erweist sich infolge der bestehenden Dienstleistung- und Gewerbetriebe des Jugend – und Kulturheimes, des Kindergartens, der Feuerwehr, der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und einzelner

Wohnbebauung als typische Gemengelage. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend als Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Um den Gebietscharakter langfristig zu wahren, werden Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen (siehe Text Ziffer 1.1 im Teil –B – Text). Gebäude mit rotem Verblendmauerwerk bzw. in Ziegelbauweise prägen das Dorfbild. Bestehende Grünflächen und alte Linden offenbaren eine großzügige Durchgrünung des Ortszentrums und stärken die Wohn- und Lebensqualität der Dorfbewohner. Der Großteil der bestehenden Gebäude zeigt eine zweigeschossige Bebauung auf, die Firsthöhe schwankt zwischen ca. 8,00 m und 10,00 m. Hieraus resultiert eine bestandsbezogene Festsetzung der Zweigeschossigkeit und einer maximalen Firsthöhe von 10,00m.

Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist aus Sicht der Gemeinde notwendig, um dem gegebenen ländlichen Ortsbild Rechnung zu tragen. Durch den vorhandenen zunehmenden Siedlungsdruck, in Verbindung mit den Grundstückspreisen, wird eine Regelung hinsichtlich der Mindestgrundstücksgrößen als notwendig angesehen, um die bestehende örtliche städtebauliche Situation, in Form der aufgelockerten Bebauung mit ortsüblichen Grundstücksgrößen sicherzustellen.

Dem dienen auch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Begrenzung der maximal möglichen Wohneinheiten je Wohngebäude.

Gleichwohl sollen aber im Grundsatz für die bestehenden Gebäude nach Möglichkeit angemessene Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sein.

Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes sind Ausnahmen von den Festsetzungen möglich, wenn es sich um Ersatzbauten handelt.

Bebauungen die über das zurzeit schon zulässige Maß hinausgehen (§ 34 BauGB), werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Allgemeines Wohngebiet

Bei den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten handelt es sich um bereits bebauten die Bereiche, die durch bestehende Wohnbebauung geprägt sind und dem Innenbereich zuzuordnen sind. Entsprechend der gegebenen Nutzung werden diese Bereiche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen der getroffenen Festset

zungen sind Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Eine rückwärtige Bebauung ist nur da möglich, wo diese Baurechte in Anwendung des § 34 (1) BauGB bereits bestehen. Baurechte, die über das Maß des "Einfügens" hinausgehen, werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Durch die festgesetzte Bauweise (offene und zweigeschossige Einzelhausbauweise) werden in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen ermöglicht.

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 Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu verhindern.

Zur Wahrung des Bestandschutzes wurden Festsetzungen aufgenommen, so dass ein Wiederaufbau von Gebäuden zulässig ist, auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen nicht eingehalten werden.

Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist bereits über die vorhandenen Erschließungsanlagen (Schulstrasse, Schmalfelder Strasse, An´ n Tiebarg und In de Grund) verkehrlich erschlossen. Neue Erschließungsanlagen werden durch die Planung nicht vorbereitet. Die von der Straße An´ n Tiebarg abgehende Stichstrasse entspricht nicht den gängigen Ausbaumerkmalen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Radien im Anbindungsbereich und der fehlenden Wendemöglichkeit. Die Problematik ist der Gemeinde bekannt, soll aber nicht auf der Ebene des vorliegenden Bauleitverfahrens geregelt werden, sondern im gegenseitigen Einverständnis mit den betroffenen Anliegern.

Gestalterische Festsetzungen

Der Planbereich ist geprägt durch landestypische Bauweise, in Form von baulichen Anlagen in Verblendmauerwerk, roten bzw. anthrazitfarbigen Sattel- oder Walmdächern Dächern, sowie den Hauptgebäuden angepasste Nebengebäude

Zum Erhalt der im Ortszentrum bestehenden gestalterischen Strukturen werden im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes erforderlich. Dies in einer Qualität, wie es für den Erhalt des Ortsbildes entscheidend ist. Gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB werden Festsetzungen hinsichtlich der Sockel- und Traufhöhe, der Dachform, der Dach- und Fassadengestaltung sowie der Garagen und Carports getroffen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Reeteindeckungen wird darauf hingewiesen, dass eine Zulässigkeit derselben unter anderem von den landesbaurechtlichen Vorschriften (LBO) abhängig sind.

5. Umweltbericht und Artenschutz

Durch die Planung werden begrenzten bauliche Erweiterungen zugelassen, die schon heute im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB möglich wären. Die Planung hat allein ordnenden Charakter und dient der Rechts- und Planungssicherheit. Insofern würde sich auch bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlich andere Entwicklung ergeben. Daher kann sowohl auf einen Umweltbericht, als auch auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes werden durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die einen Verbotstabsbestand des § 42 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden.

6. Ver- und Entsorgung

Der vorliegende Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die in einem ausreichenden Maß vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48/96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom

24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Sind Bauteile mehr als 50,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind gem. § 5 (4) der Landesbauordnung Flächen für den Feuerwehrseinsatz gem. DIN 14090 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen und instand zu halten.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

8. 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.

Gemeinde Lentföhrden

(Bürgermeister)