

B e g r ü n d u n g

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Lentförden

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Westlich der Kieler Straße, östlich der Krumbekau“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Inhalt zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes**
- 4. Ver- und Entsorgung**
- 5. Kosten**
- 6. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Lentförden hat am den Aufstellungsbeschluss für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 gefasst; dies mit der Maßgabe, dass das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Durch die Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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 Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bezieht sich auf einen kleinen Teilbereich im Norden des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18. Lage und Umfang des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung.

3. Gründe und Inhalt zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Im Ursprungsplan wurde für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,25 verbunden mit der Maßgabe, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind festgesetzt. Bei dem Bereich handelte es sich bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes um einen Bereich, der für altengerechte Wohnungen vorgesehen war. Das Baugebiet ist bereits vollkommen bebaut. Der zu ändernde Teilbereich ist noch unbebaut. Mittlerweise hat sich nach intensiver Suche der Gemeinde ein Investor gefunden, der bereit ist eine Seniorengerechte Wohnanlage zu realisieren. Das Konzept sieht eine Grundflächenzahl von ca. 0,4, bei 6 Wohneinheiten vor. Das im Ursprungsplan festgesetzte Baufeld wird durch die Planung leicht überschritten. Die Änderung des Bebauungsplanes nimmt die städtebaulichen Anforderungen auf und setzt nunmehr eine Grundflächenzahl von 0,4, mit der Maßgabe dass je 250 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Die Baugrenzen werden geringfügig erweitert.

Sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplanes haben weiterhin Bestand.

Verkehrsflächen

Der Planbereich ist bereits erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Grünordnung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kommt es durch die Vergrößerung der Grundflächenzahl zu einer zusätzlichen Versiegelung; diese beträgt bei einer Grundstücksgröße von ca. 1500 qm ca. 330 qm. Im Ursprungsplan wurde ein Ausgleich in einer

Größenordnung von 13000 qm, bei einer maximal möglichen Versiegelung von 12.700 qm festgesetzt. Der hier erzielte Überschuss kann der vorliegenden Bebauungsplanänderung gut geschrieben werden, wodurch ein Ausgleich erbracht ist.

Artenschutz

Die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf den Artenschutz.

4. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in einem ausreichend Maße vorhanden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich geänderte Festsetzungen zur Baugrenze der Grundflächenzahl und der Regelung der Wohneinheiten, die keinen Einfluss auf die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen haben.

5. Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht.

6. 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 Lentförden

(Der Bürgermeister)