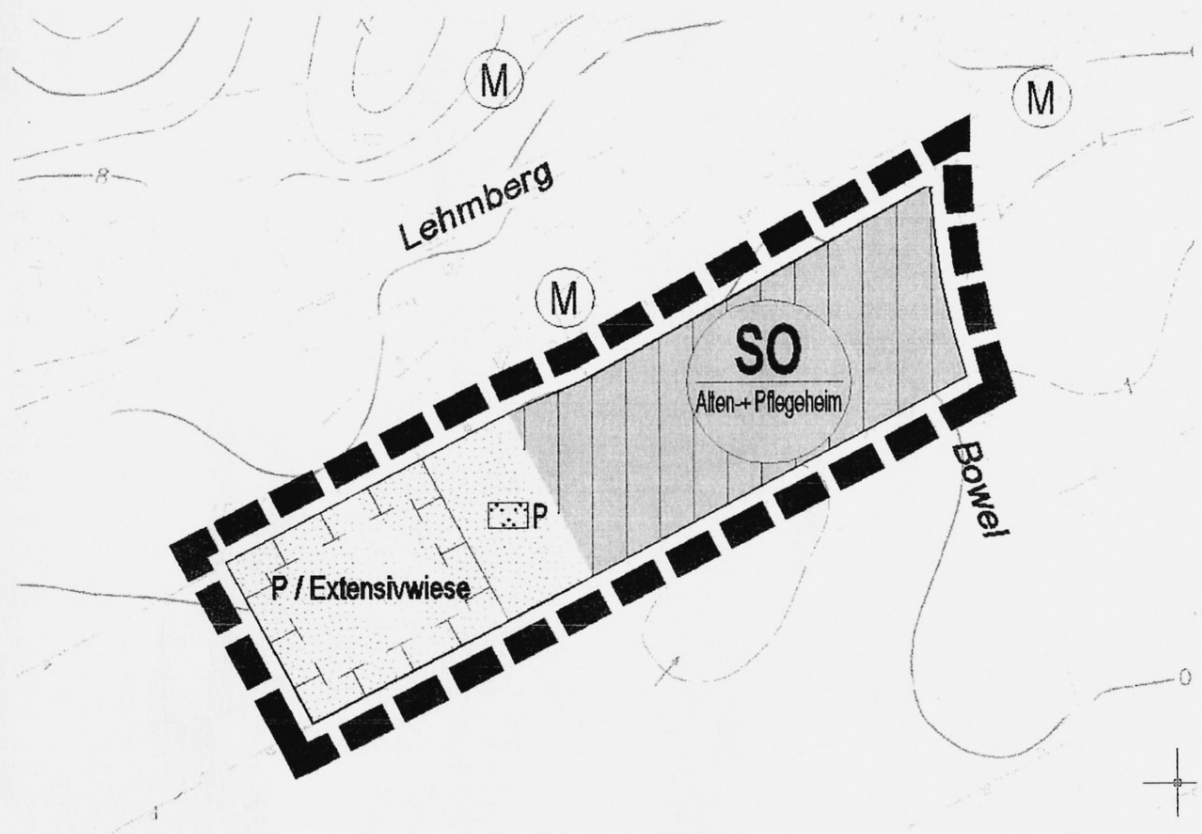


Gemeinde Negernbötel

## ERLÄUTERUNG

### zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alten- und Pflegeheim Negernbötel“



## **1 Allgemeines**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner zuletzt geänderten Fassung,
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauG) vom 22.04.1993, verkündet am 28.04.1993 (BGBl. I Seite 466),
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in seiner zuletzt geänderten Fassung,
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 vom 22.01.1991).

### **1.2 Lage des Plangebietes - Geltungsbereich**

Das nur unbebaute Plangebiet liegt südwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Negernbötel. Es wird begrenzt:

- Östlich durch die Straße „Bowel“,
- nördlich durch die Grundstücke Lehmborg Nr. 9 – 27 einschl. des westlich anschließenden unbebauten Flurstücks und Bowl 2,
- und südlich durch den vorhandenen Knick.

Der genaue Geltungsbereich dieser Änderung kann der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 entnommen werden. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha.

### **1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

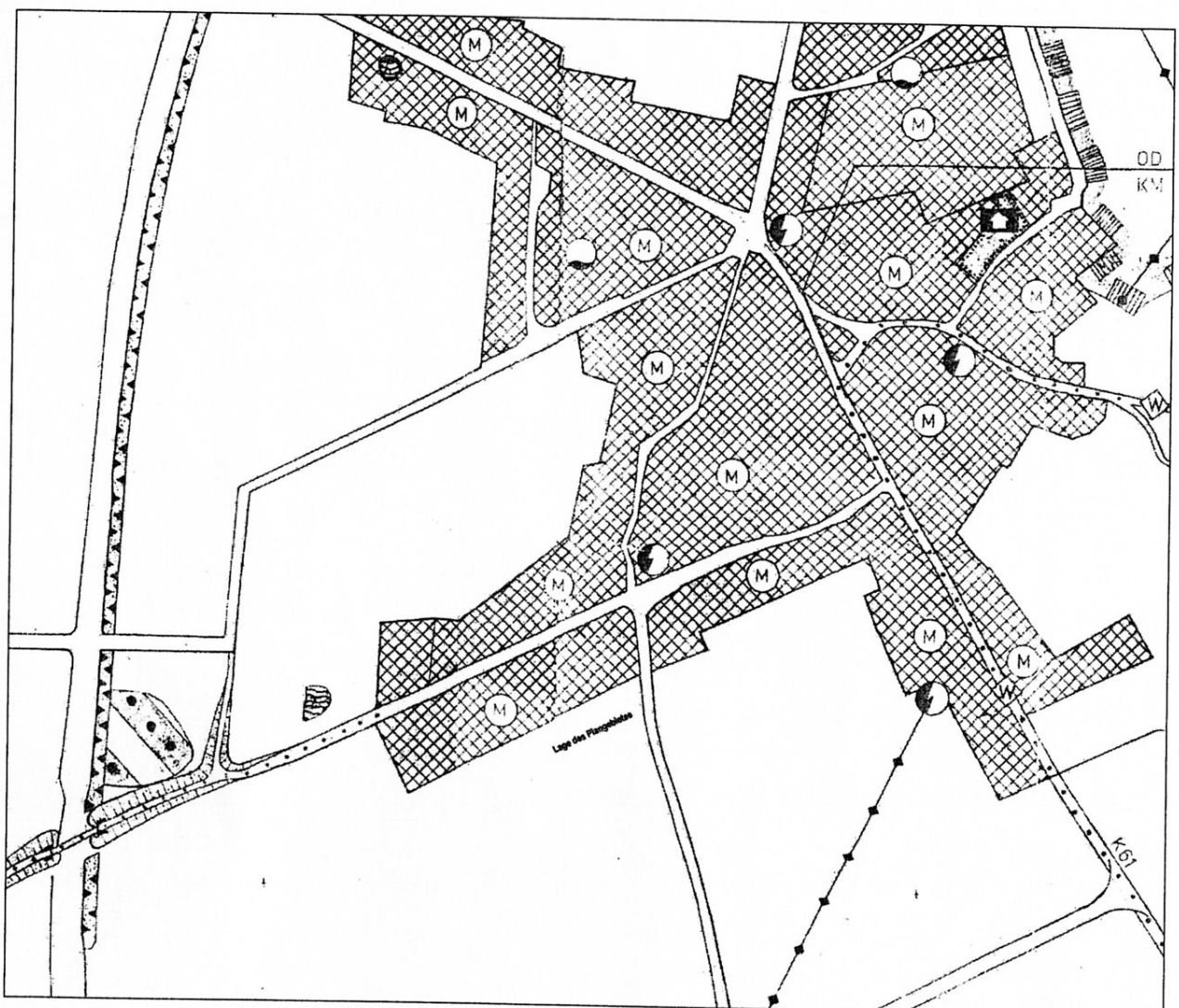
Der verbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Negernbötel wurde 1988 grundlegend überarbeitet. Seither hat es außerhalb des hier zu betrachtenden Planbereiches 3 Änderungen des FNP gegeben.

Die Fläche der hier zu betrachtenden 4. FNPÄ ist bislang, wie auch die anschließenden Flächen südlich und westlich, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie schließt in der gesamten Länge südlich an eine bereits parzellierte und fast durchgehend doppelreihig bebaute Fläche an. Diese Fläche ist im verbindlichen Flächennutzungsplan als Mischbauflä-

che dargestellt. Am östlichen Ende dieser Fläche nahe der Einmündung der Straße „Bowel“ in die Straße „Lehberg“ liegt das bestehende Altenheim mit 16 Plätzen.

Im Landschaftsplan (im Januar 2003 festgestellt) des Büros BfL - Büro für Landschaftsentwicklung GmbH in Eckernförde - wurde das Plangebiet eingehend untersucht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein-Süd) ordnet Negernbötzel den Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen zu. Es liegt nördlich knapp außerhalb der dargestellten Abgrenzung der Entwicklungs- und Entlastungsorte um das Mittelzentrum Bad Segeberg. Nächstes Unterzentrum in nördlicher Richtung ist Bornhöved-Trappenkamp.

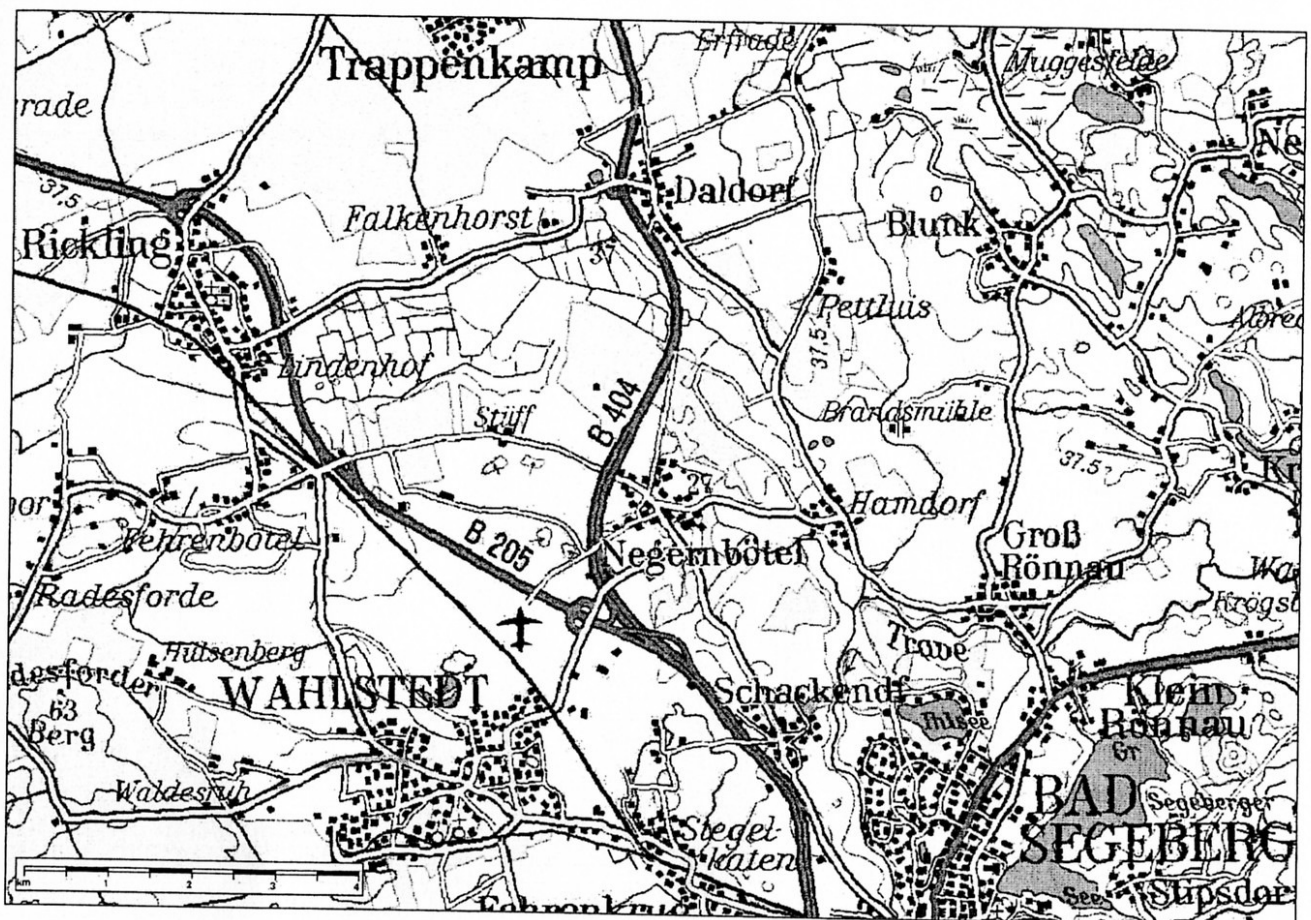


Ausschnitt aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan

## 2 Lage im Raum

Das Gemeindegebiet umfasst 1.697 ha, auf dem mittlerweile ca. 900 Einwohnerinnen und Einwohner leben. (Am 31.12.1994 853 Einwohner und 292 Wohneinheiten). Es gibt ca. 200 Senioren (älter als 60 Jahre – mdl. Information).

Die Gemeinde entstand 1974 aus dem Zusammenschluss der beiden Orte Hamdorf und Negernbötel. Beide Dörfer waren früher insbesondere durch die Landwirtschaft bestimmt, wobei seit ca. 1600 der Bereich der beiden Gemeinden einer raschen Wandlung des Landschaftsbildes unterworfen war, da bis zu diesem Zeitpunkt ausgedehnte Wasserflächen im Bereich der heutigen Faulen Trave das Landschaftsbild bestimmten.



Planausschnitt aus der TOP50 des Landesvermessungsamtes SH

Die Gemeinde Negernbötel gehört zum Landschaftsraum Seengebiet der oberen Trave.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage des Ortsteiles Negernbötel. Nahe der B 404/A 21 (Kiel – Bad Segeberg) und der B 205 (Richtung Neumünster) gelegen, ist es hervorragend an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Gemeinde Negernbötel liegt nach der Karte zum Regionalplan für den Planungsraum I im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg-Wahlstedt. Gem. Ziff.



4.3.1 Abs. 4 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 besteht daher das Erfordernis, dass die Gemeinde ihre Planungsabsichten mit dem Mittelzentrum abstimmt. Die Abstimmung hat in vorliegendem Fall besondere Bedeutung, da mit der Erweiterung des Alten- und Pflegeheims auch ein überörtlicher Bedarf abgedeckt werden soll.

Die Abstimmung mit dem Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt ist erfolgt. Von dort werden keine Bedenken gegen die Erweiterung des Alten- und Pflegeheims in der Gemeinde Negernbötel erhoben.

Die Abt. Landesplanung beim Innenministerium hat am 22. April 2003 bestätigt, dass diesen Planungsabsichten der Gemeinde Negernbötel keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

## 2.1 Bisherige Nutzungen

Die Fläche wird zur Zeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Besondere Bodenverhältnisse, die aus Bodenschutzgründen gegen eine Bebauung sprächen, liegen im Plangebiet nicht vor.



Luftbildausschnitt des Ortsteiles Negernbötel



Im festgestellten Landschaftsplan (Februar 2003) ist die vorgesehene Entwicklungsabsicht bereits grundsätzlich berücksichtigt und mit einer Eignungsfläche für eine Bebauung dargestellt. Östlich, beidseitig an der Straße „Bowel“ und ebenso nach Süden zur angrenzenden landwirtschaftliche Fläche bestehen Knicks. Nach Westen fehlt jedoch bislang ein gliedernder Abschluss.

### **3 Planungserfordernis und Planungsabsicht**

Der Betreiber des bestehenden Alten- und Pflegeheims (vorh. 16 Plätze) strebt eine umfangreiche Erweiterung durch einen Neubau an. Planungsziel der Gemeinde ist es, die Erweiterung des auf der benachbarten Fläche zu ermöglichen. In der Erweiterung sind rund 60 Plätze vorgesehen.

Durch die Größe des geplanten Vorhabens in der Nachbarschaft der gewachsenen dörflichen Bebauung besteht ein Planungserfordernis.

Zum Schutze der benachbarten bestehenden Wohnbebauung und der dörflichen Struktur will die Gemeinde durch die Bauleitplanung eine andere Nutzung ausschließen und ebenso eine Nutzungsänderung, wie sie die Ausweisung einer Mischbau- oder auch Wohnbaufläche ermöglichen würde. Deshalb wird entsprechend §1 Abs. 2 BauNVO die Fläche in der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als entsprechendes Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ dargestellt. Am Standort sollen in angemessener Weise Entwicklungsmöglichkeiten für eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten eingeräumt werden. Westlich wird die Baufläche durch eine Grünfläche ergänzt.

Näheres ist im parallelen oder nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 6 zu regeln. Der Bebauungsplan sollte vorzugsweise als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um die zukünftige Nutzung als Altenheim zu sichern.

### **4 Eingriffe in die Natur und Landschaft**

Für den baulichen Eingriff in die Landschaft auf der Sonderbaufläche ist ein Ausgleich erforderlich. Es besteht die Absicht, diesen durch Aufwertung der an die Baugebietsfläche südwestlich anschließenden Flächen auf dem Grundstück selber auszugleichen. Dieser Bereich wird in der vorliegenden Planung als Grünfläche dargestellt. Die Zweckbestimmung Extensivwiese entspricht der Absicht, das Bauvorhaben in die Landschaft einzubinden und einen ortsbildaufwertenden Abschluss nach Südwesten zu finden.



## 5 Erschließung und Erschließungskosten

Das Plangebiet wird direkt von der bestehenden Gemeindestraße „Bowel“ ausreichend erschlossen. Über diese Straße ist auf kurzem Wege auch der Anschluss an das überörtliche Straßennetz hergestellt.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in der Gemeinde in neueren Siedlungsteilen durch zentrale Anlagen. Das Plangebiet wird daran angeschlossen.

Die SCHLESWAG AG versorgt die Gemeinde mit Gas und Strom. Die Umspannung aus dem 20 KV-Netz erfolgt durch einen Transformator an der Straße Lehmborg.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und die Abwässer den Klärteichen von Negernbötel zugeleitet. Diese Anlage ist genehmigt für 900 EGW. Bei einem Anschluss von derzeit 742 EGW bestehen für das Vorhaben innerhalb des Plangebietes mit etwa 60 EGW (+ Mitarbeiter) genügend Kapazitäten. Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet werden geprüft.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Dieser Erläuterungsbericht wurde in der Sitzung der Gemeinde Negernbötel  
am 08.03.2004 gebilligt.

Negernbötel, den 15.03.2004  
(Dieter Beuk) Der Bürgermeister

