

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 2

"Lehwisch, Dieklök"

der Gemeinde Negernbötel, Kreis Segeberg,

für den Bereich

"östlich der Straße Lehwisch,

südlich der Straße Am Sportplatz,

westlich des Wiesenweges"

Aufgestellt
im Auftrage der Gemeinde Negernbötel:

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Architekt
2360 Bad Segeberg, Berliner Straße 10

I N H A L T

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Begrünung
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Negernbötel hat am 17.12.1991 beschlossen, für den Bereich "Lehwisch, Diekblök, Ostlandweg" den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen.

Der Geltungsbereich erfaßt eine ca. 4,4 ha große Fläche im Norden der Ortslage von Negernbötel, östlich der Straße Lehwisch.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- ~~das Wohnbaulerleichterungsgesetz vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993~~
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990



Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab M 1 : 1000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Negernbötel und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Am Sportplatz
- im Westen durch die Straße Lehwisch
- im Osten durch den Wiesenweg
- im Süden grenzt das Baugebiet des Bebauungs- planes Nr. 2 an die Parz. 20/6 sowie an die Bebauung am "Ostlandweg".

Das Plangebiet hat sich gegenüber der zunächst vorgesehenen Größe um die Bebauung am Ostlandweg verkleinert und ist zur Zeit mit 19 Einfamilienhäusern bebaut. Im nördlichen Bereich befindet sich die ehemalige Raiffeisengeschäftsstelle mit einem Wohnhaus und einem Lagergebäude.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich im südlichen Bereich um ein Kleinsiedlungsgebiet, das durch den Ostlandweg erschlossen wird. Im mittleren Bereich, der durch die Straße Diekblök erschlossen wird, befindet sich ebenfalls Kleinsiedlungs- und Einfamilienhausbebauung, im nördlichen Bereich schließt sich dann eine Einfamilienhausbebauung zu der Straße Am Sportplatz an.

Der Abschluß der Bebauung nach Osten zum Wiesenweg hin wird durch einen mit Bäumen bewachsenen Steilhang zum Niederungsgebiet der Trave (Landschaftsschutzgebiet) gebildet.

2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird erforderlich, um

- die Möglichkeit von zusätzlicher Bebauung auf den teilweise sehr großen und unerschlossenen Grundstücken zu ermöglichen, ohne daß hierbei der harmonische Gesamteindruck der Siedlung nachteilig verändert wird
- das Gelände der ehemaligen Raiffeisengeschäftsstelle zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen
- öffentliche Parkflächen zu schaffen
- durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Struktur, Art, Maß und Gestaltung des vorhandenen Baugebietes zu erhalten
- dem vorhandenen Eigenbedarf der Bewohner nach zusätzlichen Baugrundstücken zu entsprechen.

Durch die vorgesehene Ergänzung der vorhandenen Bebauung werden insgesamt 6 Baugrundstücke geschaffen, auf denen die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern unter Anpassung an die vorhandene Bebauung möglich ist.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Ergänzung der bebauten Siedlungsbereiche orientiert sich nach Art, Maß und Gestaltung an der vorhandenen Bebauung. Hierbei handelt es sich mit Ausnahme des ehemaligen Raiffeisengrundstückes um locker bebaute Einfamilienhausgebiete in der Art von Kleinsiedlungsgebieten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Negernbötel ist die gesamte Ortslage als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen einer künftigen Änderung an die tatsächlich vorhandene Struktur (überwiegend W) angepaßt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird als WA-Gebiet festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise. Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, ohne daß der harmonische Gesamteindruck der Siedlung verändert wird.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird die lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes erhalten.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf max. 2 festgesetzt, für das Grundstück Nr. 7 wird 1 WE festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um die aus besonderen städtebaulichen Gründen erwünschte lockere Besiedlungsform zu gewährleisten, zum anderen ist die vorhandene und auch vorgesehene verkehrliche Erschließung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Das Grundstück Nr. 7 kann nur über eine Zuwegung über die Straße "Lehwisch" erschlossen werden. Um hier eine Verdichtung der Bebauung mit möglicherweise negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung auszuschließen, wurde für dieses Grundstück festgesetzt, daß die Zahl der Wohneinheiten hier nur 1 WE betragen darf.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Hiervon entfallen auf

- WA-Gebiet	2,50 ha
- Ausgleichsfläche (östliche Hangkante)	0,27 ha
- Knick	0,04 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	0,11 ha

Durch die vorliegende Planung wird die zusätzliche Errichtung von insgesamt 6 Einzelhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße hierfür beträgt ca. 800 m².

3.3 Begrünung

Im östlichen Plangeltungsbereich grenzen die Baugrundstücke an eine mit Bäumen bestandene Hangkante, die als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt ist.

Ein im nördlichen Bereich befindlicher Knick ist als zu erhalten festgesetzt.

Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen sind in diesem stark durchgrüneten Wohnbereich nicht vorgesehen.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die innergebietsliche Erschließung erfolgt zur Zeit über die Straße Dieklök im Süden des Plangeltungsbereiches.

Diese Straße ist eine Stichstraße und soll künftig als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnstraße) dargestellt und als Mischfläche genutzt werden.

Im Dieklök ist auch die Schaffung von öffentlichen Parkflächen vorgesehen.

Im nördlichen Bereich ist auf dem Gelände der ehemaligen Raiffeisengeschäftsstelle die Schaffung und Erschließung von zwei Baugrundstücken vorgesehen. Beide Grundstücke werden über eine private Zuwegung an die Straße "Lehwisch" angebunden.

Die öffentlichen Parkflächen werden durch einen Bordstein gegen den verkehrsberuhigten Bereich deutlich begrenzt und optisch abgesetzt. Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht eine Breite von 4,75 m vor.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Negernbötel wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff des BauGB Gebrauch gemacht werden.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zur Zeit durch 3 Versorgungsanlagen sowie Einzelbrunnen. Die Gemeinde Negernbötel hat den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung des gemeinsamen Mittelzentrums Bad Segeberg/Wahlstedt beschlossen. Die entsprechenden Anträge liegen den Fachbehörden vor.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation zu der zentralen Anlage der Gemeinde (Klärteiche).

D. Oberflächenentwässerung

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit im Trennsystem entsorgt. Hierbei wird eine Versickerung in Mulden angestrebt. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der zu bebauenden Grundstücke soll auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Negernbötzel voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

A. Erwerb und Freilegung der Flächen für öffentliche Parkflächen in der Straße "Diekblök"	ca. 3.000,00 DM
B. Bau der Parkfläche	ca. 5.000,00 DM
C. Entwässerung	ca. 3.000,00 DM
Summe	11.000,00 DM =====

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Negernbötzel gemäß § 129 (1) BauGB 10 %.

Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Gemeinde Negernbötzel, den 16.12.94




.....
(Bürgermeister)

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Negernbötel für den Bereich östlich der Straße Lehwisch, südlich der Straße Am Sportplatz, westlich des Wiesenweges wurde von der Gemeindevertretung Negernbötel in ihrer Sitzung am 26.09.94 gebilligt.

Negernbötel, den 16.12.94

Siegel



J. Senk
.....
(Bürgermeister)