

Begründung
zur 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde Schmalensee, Kreis Segeberg,
für das Gebiet "Am Ringreiterplatz"

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Schmalensee hat in ihrer Sitzung am 25.01.1995 die Aufstellung der 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet der bestehenden alten Siedlung am Ringreiterplatz beschlossen. Ziel dieser Planänderung ist, auf den vorhandenen großen Grundstücken an geeigneter Stelle eine bauliche Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Planungsamt des Kreises Segeberg beauftragt.

Das Plangebiet umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zuzüglich 6 Grundstücke, die bislang nicht verbindlich überplant sind, in einer Größe von insgesamt 2,5 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1000) und der Übersichtskarte (Maßstab 1 : 5000).

2. Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 1 sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3) und
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. s. 321).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmalensee ist der Planbereich als Dorfgebiet dargestellt.

3. Städtebauliche Ausgangslage und Zielsetzung

Das vorhandene Baugebiet "Am Ringreiterplatz" liegt südöstlich abgesetzt von der Ortslage an der Straße nach Damsdorf. Es ist, ausgehend von einem vorhandenen Kleinsiedlungsgebiet, in mehreren Abschnitten auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 1 (Rechtskraft 1966) und Nr. 2 (Teil I: Rechtskraft 1991, Teil II: Rechtskraft 1994) entstanden und umfaßt insgesamt 49 Einfamilienhausgrundstücke.

Die 1. Änderung (Ergänzung) umfaßt hiervon 22 Grundstücke, die bis in die 60er Jahre im zentralen Bereich dieser Siedlung als Kleinsiedlungen angelegt wurden. Sie haben eine Größe von jeweils zwischen 1.000 und 1.300 qm. Unter den veränderten, modernen Wohnansprüchen ist ein Bedarf für solch große Grundstücke nicht mehr gegeben; vielmehr besteht vor dem Hintergrund des sich in dieser alten Siedlung vollziehenden Generationswechsels und der gestiegenen Baupreise ein erheblicher Bedarf an kleineren Grundstücken. Dieser veränderten Situation soll hier Rechnung getragen werden, indem an geeigneten Stellen Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich geschaffen werden. Dies hat auch zum Vorteil, daß eine Wohnbebauung vorrangig zugunsten ortsansässiger Interessenten erfolgt und außerdem vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich kann durch eine derartige innere Entwicklung vermieden werden.

Mit der 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 1 können im Verhältnis zur bestehenden Rechtslage bis zu 14 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden (Baugrundstücke 4, 5, 7 - 14, 30 - 32, 34). Erfahrungsgemäß werden diese Bebauungsmöglichkeiten jedoch nicht von allen Eigentümern und auch nur verteilt über einen längeren Zeitraum realisiert. Die unbebauten Grundstücke 6, 29, 33 und 37 sind schon nach der bisherigen Rechtslage bebaubar, das Grundstück 36 ist zwischenzeitlich bebaut worden. Die rückwärtige Lage der neuen Bauplätze und ihre Erschließung über sogenannte Pfeifenstiele macht eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten erforderlich. Es soll zwar einerseits eine angemessene Verdichtung erzielt werden, andererseits muß hier aber dem überkommenen Einfamilienhauscharakter der alten Siedlung Rechnung getragen werden.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Schmalensee verfügt noch nicht über einen Landschaftsplan. Die durch die 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 1 überplanten Flächen liegen derzeit planungsrechtlich teilweise im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und teilweise im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind sie als Dorfgebiet dargestellt. Die vorgesehene zusätzliche Bebauung geht in ihrem Umfang nicht über die im Flächennutzungsplan enthaltene Baugebietsdarstellung hinaus. Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangslage wird durch die 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 1 Natur und Landschaft nicht erstmalig oder schwerer als bisher beeinträchtigt, so daß die Aufstellung eines Landschaftsplanes aufgrund dieser Bauleitplanung nicht erforderlich wird.

Durch die 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 1 werden in bezug auf die bisherige planungsrechtliche Situation zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten und damit zusätzliche Eingriffe auf 14 Grundstücken ermöglicht. Die betroffenen Grundstücke werden derzeit als Hausgärten genutzt. Aufgrund des Bestandes von Natur und Landschaft auf diesen Grundstücken einerseits und der zu erwartenden Eingriffe andererseits sind vertiefende Untersuchungen nicht erforderlich, so daß auch auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden kann.

Mit der beabsichtigten Planung kann die Gemeinde einen örtlichen Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen befriedigen, für dessen Realisierung sich die überplanten Flächen aufgrund der städtebaulichen und infrastrukturellen Ausgangssituation besonders anbieten. Insofern sind die mit der Planung ausgelösten zusätzlichen Eingriffe aufgrund übergeordneter Bedarfsaspekte unvermeidbar.

Zur Minimierung der zusätzlichen Eingriffe wird die Grundflächenzahl (GRZ) gegenüber dem Ursprungsplan um 25 % reduziert, Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken sind in wasser- und vegetationsdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzustufen und soll zur Versickerung auf den Grundstücken gebracht werden.

Verbleibende zusätzliche Eingriffe werden im Baugebiet nach Abwägung mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen soweit als möglich ausgeglichen.

Die von zusätzlichen Eingriffen betroffenen Grundstücke 4, 5, 7 - 14, 30 - 32 und 34 haben einen Gesamtumfang von ca. 7.500 qm. Es ergibt sich hierfür ein potentieller Versiegelungsumfang von bis zu 3.375 qm ($7.500 \times 0,45$). Für einen flächenhaften Ausgleich im angestrebten Verhältnis von 1 : 0,3 müßten ca. 1.100 qm zur Verfügung gestellt werden. Dies müßte einseitig zu Lasten von zwei konkreten Bauplätzen erfolgen, was jedoch unter den vorgenannten Bedarfsaspekten und unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten nicht vertretbar wäre.

Es wird daher angestrebt, einen weitestmöglichen Ausgleich auf dem jeweiligen Baugrundstück im direkten räumlichen und zeitlichen Bezug zu dem jeweiligen Eingriff durchzuführen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der angestrebten baulichen Verdichtung als vorrangigem städtebaulichem Ziel kann der notwendige Ausgleich jedoch nicht im vollen Umfang realisiert werden. Mit einem festgesetzten Pflanzgebot für Laubbäume und Hecken soll aber ein Mindestmaß an Durchgrünung erreicht werden. Die im Plangebiet vorhandenen Knicks werden als zu erhalten festgesetzt.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich jeweils im Eigentum von Privatpersonen. Die Umsetzung des Planinhaltes soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die zusätzlichen Baugrundstücke werden an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zur zentralen Kläranlage der Gemeinde.

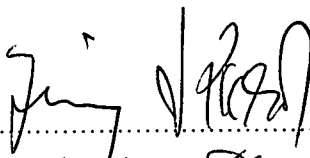
Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Schleswig-Holsteini-
schen Stromversorgungs-AG (Schleswag).

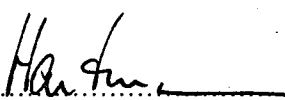
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des
Kreises Segeberg zur Zentralen Mülldeponie.

Gemeinde Schmalensee
Der Bürgermeister.

Der Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
- Planungsamt -


.....
(Bürgermeister) - *Stiko*




.....
(Stadtplaner, Dipl.-Ing.)