

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

- TEILFLÄCHE A - (TEILWEISE)

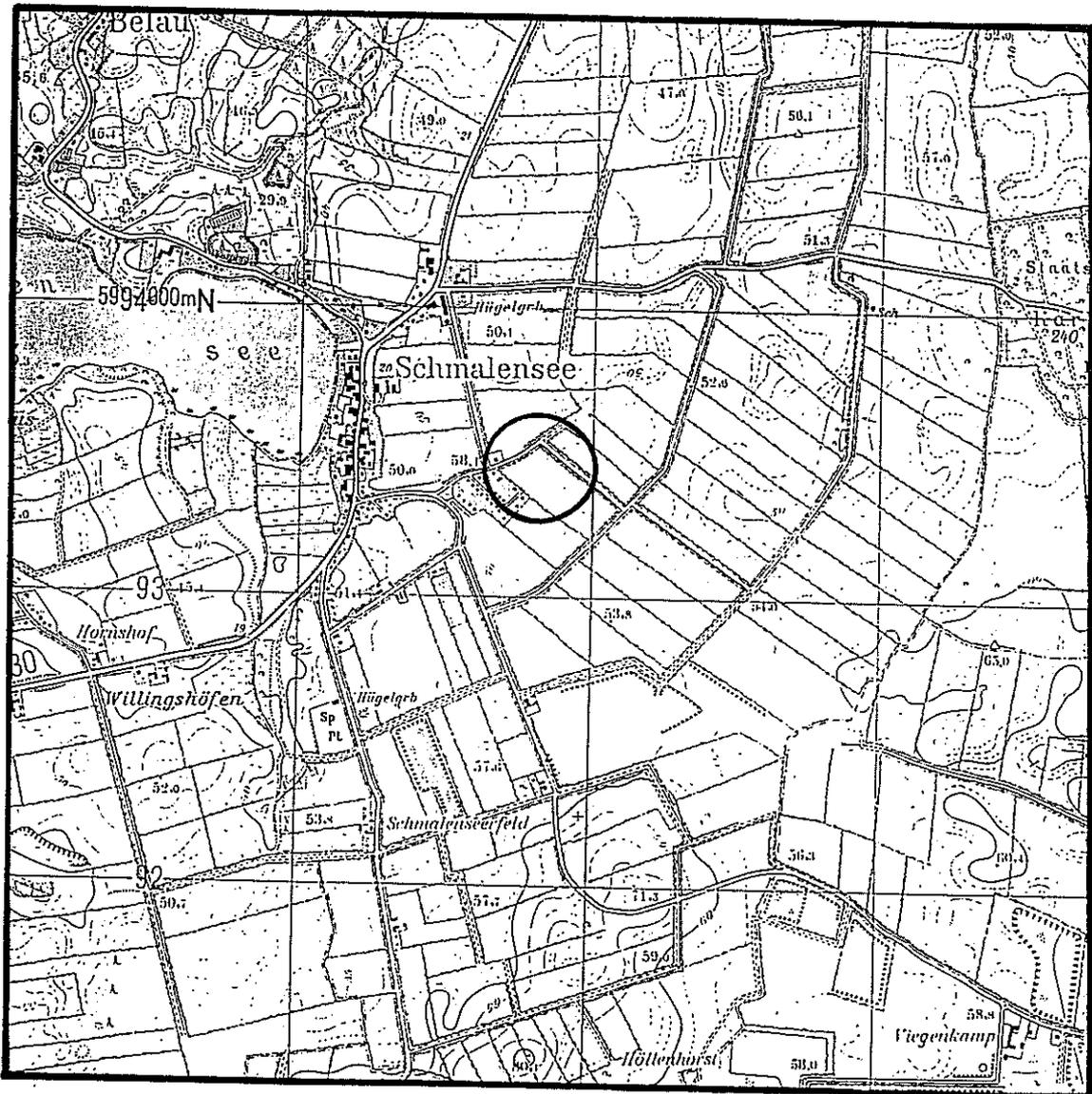
DER

GEMEINDE SCHMALENSEE

KREIS SEGEBERG

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:25000



GEMEINDE SCHMALENSEE

KREIS SEGEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

- TEILFLÄCHE A - (TEILWEISE)

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1) § 4 (1) § 3 (2) § 3 (3) § 10 § 11 (1) § 11 (3) § 12

● ● ● ● ● ○ ○ ○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Festsetzung der Dachneigung
6. Verkehrsplanung und ruhender Verkehr
7. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
9. Ver- und Entsorgung
10. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2

-Teilfläche A- (teilweise)

der Gemeinde Schmalensee

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 2 -Teilfläche A- wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmalensee, der vom Innenminister mit Erlaß vom 10.02.1976 unter dem AZ: 810 d-812/2-60.72 genehmigt worden ist, entwickelt. Direkte Planungsgrundlage ist jedoch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 24.03.1993, unter dem AZ: IV 810 a 512.111-60.72 vom Innenminister genehmigt worden ist. Sie betrifft unmittelbar das jetzige Plangebiet und wurde seinerzeit im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 2 -Teilfläche B- aufgestellt.

Die Gemeinde Schmalensee hat 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 betrieben, dessen Geltungsbereich aus den Teilflächen A und B bestand. Damals konnte die Landesplanung unter Hinweis auf die für die Gemeinde geltende landesplanerische Zielsetzung zunächst nur der Realisierung der Teilfläche B mit 11 Baugrundstücken zustimmen. Auf Antrag der Gemeinde erstreckt sich die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 durch den Landrat des Kreises Segeberg vom 28.06.1983 (AktENZEICHEN IV 2/61.21/Th) nur auf die Teilfläche B. Die Teilfläche A wurde, mit Ausnahme des Flurstückes 11/22, aus der Genehmigung herausgenommen, so daß für dieses Gebiet bis jetzt kein Bebauungsplan besteht.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Teilfläche A läßt sich wie folgt beschreiben:

eine ca. 90 m breite und 130 m tiefe Teilfläche des Flurstückes 12 der Flur 7 Gemarkung Schmalensee, nordöstlich der Wohnsiedlung an der Straße Am Ringreiterplatz sowie südlich der Straße Am Ringreiterplatz.

Das künftige Neubaugebiet liegt im Osten eines kleinen Ortsteiles, der östlich des eigentlichen Dorfkernes von Schmalensee angesiedelt ist.

Das Plangebiet selbst wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist auch im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben. Lediglich im Südwesten grenzt ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung an. Landwirtschaftliche Hofstellen sind in der Umgebung oder im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

3. Planungsziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 -Teilfläche A- sollen jetzt weitere 11 Baugrundstücke zur Deckung des aktuellen Baulandbedarfes in der Gemeinde Schmalensee selbst zur Verfügung gestellt werden. Dadurch kann eine Abwanderung der bauwilligen Bevölkerung in die Nachbargemeinden verhindert werden. Die Landesplanung hat auf Anfrage mit Schreiben vom 15.02.1993 mitgeteilt, daß einer jetzt beabsichtigten Realisierung der Teilfläche A des Bebauungsplanes Nr. 2 Bedenken aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht mehr entgegenstehen. Unter Hinweis auf die landesplanerischen Ziele für die im ländlichen Raum gelegene Gemeinde Schmalensee geht die Landesplanung mit dem dann zur Verfügung stehenden Bauvolumen der örtliche Baulandbedarf für die nächsten Jahre gedeckt wird.

Die Gemeinde Schmalensee beabsichtigt daher jetzt die seinerzeit vorgenommenen Festsetzungen für die Teilfläche A, die von der Genehmigung ausgenommen worden sind, in einen rechtskräftigen Bebauungsplan umzusetzen. Aus Gleichbehandlungsgrundsätzen mit den bereits errichteten Einfamilienhäusern an der Straße Am Ringreiterplatz soll an den Festsetzungen nichts verändert werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des jetzigen Teilgebietes sind entsprechend den Festsetzungen für die Teilfläche B und denen des Baugebietes an der Straße Am Ringreiterplatz als Dorfgebiet ausgewiesen worden, was auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Eingeschossigkeit und einer geringen Grundflächenzahl von 0,25 so festgesetzt, daß eine dorftypische Bebauung entstehen kann, die gerade für diesen Splitterortsteil der Gemeinde Schmalensee nicht zu groß und massiv dimensioniert sein wird. Da das Baugebiet von allen Seiten von freier Landschaft umgeben ist, ist eine höhere oder verdichtete Bebauung städtebaulich nicht zu vertreten.

Im übrigen passen sich auch die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung denen der Teilfläche B des Bebauungsplanes Nr. 2 und der übrigen Baugrundstücke im Ortsteil an, so daß auch von daher eine Gleichbehandlung für den gesamten Splitterortsteil der Gemeinde Schmalensee gegeben ist.

Es sei noch darauf hingewiesen, daß diese Festsetzungen außerdem bereits damals im Bebauungsplan Nr. 2 für die Teilfläche A getroffen worden sind.

5. Festsetzung der Dachneigung

Die Festsetzung einer Dachneigung wurde aufgenommen, um durch sie zu gewährleisten, daß das dorftypische Ortsbild erhalten bleibt. Flachdachbauten sind gerade in Schleswig-Holstein landschaftsuntypisch und gehören nicht zu den dörflichen Gestaltungsmerkmalen. Sie würden dem Dorf ein vorstädtisches Gepräge geben. Es sei noch darauf hingewiesen, daß sich ohnehin herausgestellt hat, daß Flachdächer bautechnisch sehr problematisch sind und schon deshalb nicht errichtet werden sollten.

Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und für Garagen, da es sich hierbei nur um untergeordnete Bauteile handelt, die den dörflichen Charakter nicht selbständig prägen.

6. Verkehrsplanung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über eine verkehrsberuhigt auszubauende Straße erschlossen, die im Norden und Osten an die Straße Am Ringreiterplatz angebunden wird, so daß eine Ringstraße, die durch das alte und neue Baugebiet führt, entsteht.

Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt worden, da bei der geringen Anzahl der neuen Wohngebäude tatsächlich nur der Ziel- und Quellverkehr diese Straße benutzen soll. Die Straßenfläche wird dadurch gleichzeitig den Kindern des Baugebietes als Spiel- und den Erwachsenen als Kommunikationsfläche dienen können. Außerdem wird so die Wohnsituation im inneren Plangebiet gegenüber herkömmlichen Straßen erheblich verbessert. Die Planung der Verkehrsberuhigung entspricht den Bestimmungen der EAE 85.

Da im gesamten Plangebiet die Grundstücksflächen wegen des geringen Maßes der baulichen Nutzung nie voll für die Bebauung ausgenutzt werden können, sind auf den Grundstücken selbst Flächen für die Errichtung von Stellplätzen vorhanden, die deshalb nicht gesondert festgesetzt werden, um den Bauherren weitestgehende Planungsfreiheit zu lassen. Die Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die öffentlichen Parkplätze sind in den Verschwenkungsbereichen der neuen Erschließungsstraße, dezentral über das Plangebiet verteilt, festgesetzt worden. Außerdem kann auf der Straße am Ringreiterplatz in Längsaufstellung geparkt werden. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist damit entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausreichend.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Als Ausgleich im Rahmen des Landschaftspflegegesetzes für die zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden durch die Errichtung der neuen Einfamilienhäuser wird die Gemeinde Schmalensee große Sukzessionsflächen anlegen. Die Gemeinde hat im Norden des Gemeindegebietes bereits zwei Parzellen gekauft, zwei weitere sollen noch angekauft werden, hierzu laufen bereits Verkaufsverhandlungen. Das dadurch entstehende, große, zusammenhängende Areal soll für Sukzessionsmaßnahmen in Folge dieses Bebauungsplanes, aber auch für zukünftige Maßnahmen bei weiteren Bauleitplänen, verwendet werden. Die Behandlung und Bepflanzung dieser Sukzessionsflächen wird die Gemeinde Schmalensee mit der unteren Landschaftspflegebehörde abstimmen. X/

Der Bebauungsplan Nr. 2 -Teilfläche A- selbst enthält noch weitere landschaftspflegerische Festsetzungen, als da sind Knick- und Baumanpflanzungen sowie Anpflanzungsgebote. Entlang des Plangebietsrandes im

Nord- und Südosten sind eine breite Anpflanzungsfläche und daran anschließend ein neu anzulegender Knick festgesetzt worden, da dieser Bereich die Bebauungsgrenze gegenüber der freien Landschaft hin bildet und deshalb besonders landschaftsgerecht gestaltet werden soll. Diese Eingrünung des Ortsrandes durch Pflanzgebote und Knicks schafft eine Einbindung und einen weichen Übergang von der freien Landschaft zur örtlichen Bebauung. Durch gezielte Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen, wie sie durch textliche Festsetzung vorgeschrieben ist, sollen die Neubaugebiete besonders sorgfältig zu einem "natürlichen", typischen Ortsrand entwickelt werden, da die Störungen der dörflichen Silhouette in diesem Bereich besonders negativ sind. Zeitgleich mit der Neubebauung müssen diese Grundstücksgrenzen eingegrünt werden, sonst wirken die Gebäude lange Zeit wie künstliche Gegenstände, die weder mit dem Dorf noch mit der Landschaft eine harmonische Verbindung eingehen.

In den textlichen Festsetzungen ist vorgeschrieben, daß auf den Pflanzflächen heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu setzen sind.

Auf die Verwendung von heimischen Pflanzen wird nachdrücklich Wert gelegt, da durch sie die heimische Fauna besonders gefördert wird. Nur in der Umgebung heimische Pflanzen werden von den dortigen Tieren besonders gut als Brutstätten oder Schutzflächen angenommen, so daß sich die Tierwelt in heimischen Pflanzen wesentlich besser entwickeln kann. Sie fügen sich außerdem harmonisch in das Landschaftsbild ein. Zusätzlich ist es wichtig, die Pflanzen im Hinblick auf den vorhandenen Boden und die Licht- und Wasserverhältnisse standortgerecht auszuwählen, damit sie durch die richtigen Lebensbedingungen anwachsen und sich gut entwickeln können.

Als zusätzliche Eingrünung des Plangebietes ist rund um den Geltungsbereich herum ein Knicksystem festgesetzt worden, das aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten besonders wertvoll ist, da hier viele Tierarten Unterschlupf finden. Die Knicks können sogar Rückzugsgebiete für solche Tiere sein, die auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu häufig gestört werden. Durch textliche Festsetzung ist geregelt, daß Schlehen-Hasel-Knicks gemäß einem vorgegebenem Pflanzschema zu setzen sind.

Hinzukommt außerdem die Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenbereich, um auch hier die negativen Auswirkungen einer größeren asphaltierten Fläche abzumildern. Außerdem werden die Verschwenkungsbereiche der verkehrsberuhigten Zone durch Baumpflanzungen markiert. Durch textliche Festsetzung ist ebenfalls geregelt, welche Bäume in welchem Größenverhältnis zu pflanzen sind.

8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland

Dorfgebiet	10.130 m ²	0,013 ha
Verkehrsfläche	<u>1.240 m²</u>	<u>0,124 ha</u>
Größe des Plangebietes insgesamt	11.370 m ²	1,137 ha
	=====	=====

⁹
~~8.~~ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist noch nicht erschlossen. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen noch hergestellt und können im Straßenbereich verlegt werden. Entsprechende Abstimmungsgespräche werden vor Beginn der Straßenplanungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst auf den Grundstücken selbst verrieselt werden. Wo dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, ist selbstverständlich ein Anschluß an die für die Straßenflächen ohnehin herzustellenden Regenwasserkanäle möglich.

Die Abwasserbehandlungseinrichtung der Gemeinde Schmalensee ist ausreichend dimensioniert, um den Anschluß der neuen Baugrundstücke ordnungsgemäß sicherstellen zu können.

10
9.

Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung, aber auch Enteignung in Betracht.

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen durch die Anlegung der neuen Erschließungsstraße ergibt sich aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung der Gemeinde Schmalensee. Soweit die Erschließung nicht vertraglich geregelt wird, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt.

Im übrigen erhebt die Gemeinde zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmalensee hat die Begründung am 29.06.1993 gebilligt.

Schmalensee, den 28.11.93



.....

Der Bürgermeister