

Begründung

Zur 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Schmalfeld

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„südlich der Struvenhüttener Strasse und östlich der Holstenstrasse“

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**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Kosten**
- 7. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schmalfeld hat am 8.4.2004 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst; dies mit der Maßgabe, dass das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 b 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),
- die Landesbauordnung (LBO) vom in der zuletzt geänderten Fassung.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan werden weniger als 10.000 qm überbaubare Grundfläche vorbereitet werden und er der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im direkten

Anschluss an den vorhandenen Ortsrand dient, wird der Bebauungsplan in Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan berichtigt und es erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche.

Die Bebauung bietet sich sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus landschaftspflegerischer Sicht an. Eine Ausdehnung in die freie Landschaft wird durch die Planung nicht vorbereitet, da das Plangebiet durch bestehende Bebauung begrenzt wird.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bezieht sich auf den Bereich südlich der Struvenhüttener Strasse und östlich der Holstenstrasse. Lage und Umfang des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtplan und der Planzeichnung.

3. Gründe und Inhalt zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Im Ursprungsplan wurde der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies zu Gunsten des ehemals direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes. Die Landwirtschaft wurde mittlerweile aufgegeben, so dass auch dieser Bereich einer Bebauung zugeführt werden kann.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die Bebauung der näheren Umgebung, insbesondere an die östlich gelegene Wohnbebauung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsform auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Plangebiet werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe und die angestrebte Wohnqualität zum einen als nicht realistisch und zum anderen als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht und mit der die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können. Gleichzeitig begrenzt sie die Bebaubarkeit aber auch auf eine Weise, die ein flächensparendes Bebauen erfordert. Darüber hinaus werden aber auch ausreichend große Freiflächen in Form von Hausgärten planerisch vorbereitet.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das typische Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft gewahrt bleibt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzelhäuser in offener und eingeschossiger Bauweise zugelassen. Dies entspricht der prägenden Umgebung des Plangebietes und trägt dazu bei, dass

sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

In jüngerer Vergangenheit ist es in einigen Straßen im Ort dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichten und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Einige der Wohnstraßen sind für heutige Verhältnisse schmal bemessen und besitzen auch keinen Gehweg. Es kam gelegentlich zu Behinderungen bei der Durchfahrt, und die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst schien nicht immer gesichert. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zudem das Ortsbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder. Um dieser Problematik vorzubeugen, werden für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt.

3.3 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend geprägt von Einzelhäusern auf zeitgemäß großen Grundstücken. Um die Bebauung in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen und zur Anpassung an die dorftypischen Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung, erscheint eine der Situation angemessene Begrenzung der Ausnutzung der Grundstücke geboten. Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für ein Einzelhaus festgesetzt.

Die Festsetzung, dass maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind, entspricht den heutigen Anforderungen an eine flächensparende Bebauung und berücksichtigt den Trend zu kleineren Grundstücken. Die Festsetzung trägt auch dazu bei, die Zahl der Kraftfahrzeuge zu begrenzen und die Wohnumfeldqualität bestehender Bebauung nicht unangemessen zu belasten.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt teilweise am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft strahlen. Dabei werden zukünftige Bauherren in ihren Gestaltungsmöglichkeiten trotzdem nicht unangemessen eingeschränkt. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am benachbarten Plangebiet.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch Anbindung an die Holstenstraße sichergestellt. Die beiden straßenseitigen Grundstücke werden direkt von der Holstenstraße aus erschlossen, die beiden rückwärtigen Grundstücke über das festgesetzte Geh,- Fahr und Leitungsrecht im Norden des Änderungsbereiches. Die Breite des angebundenen Geh,-

Fahr- und Leitungsrecht wurde so gewählt, dass es als „Freihalter“ für eine spätere Erschließungsstraße zu Gunsten eines Neubaugebietes im Osten des Planbereiches dienen kann.

3.6 Artenschutz

Konkrete Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen auf der Erweiterungsfläche gibt es nicht. Die ehemals intensiv genutzte Ackerfläche bildet keine potentielle Lebensstätten geschützter Arten. Mit der geplanten Bebauung gehen keine potenziellen Brutplätze und Nahrungsflächen verloren. Darüber hinaus ist auch davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden und ein Verbotstatbestand gem. § 42 (1) Nr. 3 nicht eintritt. Eine Zerstörung von Gelegen oder eine Tötung von Jungvögeln und damit das Eintreten des Tötungsverbot gem. § 42 (1) Nr.1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Baufeldräumung im Spätsommer/Herbst erfolgt.

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG treten insofern nicht ein, und Belange des Artenschutzes stehen den Planinhalten nicht entgegen.

4. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in einem ausreichenden Maße vorhanden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich geänderte Festsetzungen der Baugrenzen, 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

Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.2 Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.

6.3 Baufeldräumung

Aus Gründen des Artenschutzes darf die Baufeldräumung frühestens im Spätsommer / Herbst erfolgen.

6.4 Geothermie

Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von "Erdwärme" zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der "unteren Wasserbehörde" des Kreises Segeberg beantragt werden.

Gemeinde Schmalfeld


(Der Bürgermeister)



