

Begründung

Bebauungsplan Nr.9 2. vereinfachte Änderung

der Gemeinde Schmalfeld

Kreis Segeberg

für das Gebiet

**„Beidseitig der Dorfstraße/Kaltenkirchener Straße,Schmalfelder
Au und Fliederweg/ Straße Lehmhoop“**



Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Ziele und Inhalt der Planung

4. Ver- und Entsorgung

5. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmalfeld hat am 11.12.17 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.9 -2. vereinfachte Änderung gefasst.

Der Aufstellung Bebauungsplanes Nr.9 -2. vereinfachte Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

Bei dem Planverfahren handelt es sich um eine vereinfachte Änderung, da lediglich die Baugrenzen, nunmehr zur Klarstellung, auch im rückwärtigen Bereich festgesetzt wurden und die GRZ durchgängig erhöht wurde. Weiterhin wurde die Mindestgrundstücksgröße von 700 qm auf 600 qm reduziert. Alle weiteren Festsetzungen haben weiterhin Bestand.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem ca. 10,0 ha großen Bereich im Zentrum der Ortslage handelt es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Der Planbereich entspricht exakt dem Ursprungsplan.



Abb. 1 Übersichtsplan

3. Ziele und Inhalt der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen nach dem planerischen Willen der Gemeinde entgegen der Ursprungsplanung nunmehr auch rückwärtige Baugrenzen festgesetzt werden. Eine solche klarstellende Regelung Bestand bisher nicht. Durch die Festsetzung eines Baufeldes wird nunmehr für alle Grundstücke eine einheitliche Regelung getroffen. Die Zulässigkeit der rückwärtigen Bebauung orientierte sich bislang an den bestehenden baulichen Anlagen.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die weitere bauliche Verdichtung des Ortszentrums. Die bisherige festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigte das Erfordernis einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung im Zentrum des Ortes bisher nicht in einem den städtebaulichen Ansprüchen gerecht werdendem Ausmaß. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Erweiterungswünsche der örtlichen Gewerbetreibenden und Versorger. Diesem Erfordernis wird nunmehr nachgegeben und die GRZ im Bereich der festgesetzten Mischgebiete auf 0,4 (ehemals 0,25) festgesetzt. Eine weitere Änderung betrifft die ehemals in Teilbereichen festgesetzte Eingeschossigkeit, auch diese wird der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr gerecht, so dass nunmehr grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich eine Zweigeschossigkeit festgesetzt wird. Als weitere Festsetzung die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 700qm auf 600 qm reduziert.

Hinsichtlich der Stellplatzfläche wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten sind. Alle weiteren Festsetzungen haben weiterhin Bestand.

Hinsichtlich des seitens der Behörde ausgesprochenen Altlastenverdachts im Bereich der ehemaligen Tankstelle, wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine Auffälligkeiten festgestellt wurden.

4. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in einem ausreichenden Maß vorhanden. Eine hydraulische Berechnung hinsichtlich des Oberflächenwassers, in Bezug auf die Dimensionierung der Mischwasserkanalisation, ist in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse liegen vor. Berechnet wurde auf der Basis eines zweijährigen Regenereignisses. Die rechnerisch ermittelten Problemstellen liegen außerhalb des Bebauungsplanes und haben auch in Folge der bereits erfolgten Um- und Neubauten keinerlei Probleme bereitet. Für den Fall, dass die Entwässerung

sich widererwartend als nicht ausreichend darstellen sollte , steht eine länger nicht genutzte Leitung für eine Reaktivierung zur Verfügung.

5. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 DSchG wird hingewiesen.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass der Gedenkstein Wilhelm der II mit Eiche in der Dorfstraße und das Ehrenmahl der beiden Weltkriege in der Struvenhüttener Straße hinsichtlich ihres Denkmalwertes seitens der unteren Denkmalpflegebehörde überprüft werden. Bei Maßnahmen an diesen Objekten ist die Denkmalpflege zu unterrichten.

U. Gedes

Gemeinde Schmalfeld

(Der Bürgermeister)

